

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**119-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de marzo de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 377-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS ARTESANOS Y VIVIENDA DEL FUNDO SUSANA - APAVIS**, representada por su presidenta, Susana Vivanco Rojas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de tres áreas denominadas **Lote A** de 19 482,312.03 m<sup>2</sup>, **Lote B** de 5 471,703.75 m<sup>2</sup>, y **Lote C** de 565,236.88 m<sup>2</sup>, ubicados en los Kms. 153 al 158 de la carretera Panamericana Sur, Sector Concón, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "los predios"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de junio de 2015 (S.I. N° 14091-2015), la Asociación de Productores Agropecuarios Artesanos y Vivienda del Fundo Susana - APAVIS, representada por su presidenta Susana Vivanco Rojas (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "los predios", por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** vigencia de poder expedida por el Certificador de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del 25 de marzo de 2015 (fojas 7); **2)** copia literal de la partida N° 21130748 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 8); **3)** copia simple de la partida N° 21197584 del Registro de Predios de la Oficina



Registral de Cañete Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 19); **4**) memoria descriptiva de Julio de 2003, correspondiente a “los predios” (fojas 21); **5**) plano perimétrico de Abril de 2015, correspondiente a “los predios” (fojas 23); **6**) memoria descriptiva de Junio de 2015, y plano perimétrico de Abril de 2015, ambos referidos al denominado Lote C (fojas 27 y 29); **7**) memoria descriptiva de Junio de 2015, y plano perimétrico de Abril de 2015, ambos referidos al denominado Lote B (fojas 33 y 35); **8**) memoria descriptiva de Junio de 2015, y plano perimétrico de Abril de 2015, ambos referidos al denominado Lote A (fojas 39 y 41); **9**) copia certificada de la Constancia emitida el 16 de diciembre de 1990 por la Gobernación del Cercado de San Vicente de Cañete (fojas 45); **10**) copia certificada de la constancia suscrita por el Gobernador de San Vicente de Cañete el 5 de noviembre de 2002 (fojas 47); **11**) copia certificada de denuncia N° 1690-2013 REG.POL-L/DIVPOL-C-CSVC-SC del 29 de agosto de 2013 (fojas 50); **12**) copias certificadas de Recibo único de pago de tributos correspondiente al impuesto predial 2013 y 2010 (fojas 52); **13**) tomas fotográficas (fojas 56); **14**) copia simple de la constancia de inspección suscrita por el Juez de Paz del Centro Poblado Herbay Alto, del 4 de junio de 2015 (fojas 69); y, **15**) copia simple del documento nacional de identidad de Susana Vivanco Rojas (fojas 70).

**4.** Que, asimismo, mediante escrito presentado el 19 de junio de 2015 (S.I. N° 14304-2015) “la administrada” presenta la documentación siguiente: **1**) copia autenticada de la caratula del Libro de Actas del 26 de octubre de 2010, con Registro N° 488/2010 y 490/2010 (Fojas 73 y 186); **2**) copia autenticada de del Acta de asamblea extraordinaria del 22 de mayo de 2015 (fojas 74); **3**) copia autenticada de la caratula del Libro de padrón de socios del 11 de febrero de 2015, y página del registro de padrón de socios correspondiente a Susana Vivanco Rojas (fojas 78); y, **4**) copias simples del registro de padrón de socios (fojas 79 al 185 y 187 al 355).

**5.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

**6.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**7.** Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente-procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

**8.** Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

**9.** Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.





## **RESOLUCIÓN N°**

**119-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

**11.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**12.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1063-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de julio de 2015, mediante el cual -entre otros- respecto de "los predios" concluyó que se encuentran divididos en tres lotes denominados Lote A (19 482 312,03 m<sup>2</sup>), Lote B (5 471,703.75 m<sup>2</sup>), y Lote C (565,236.88 m<sup>2</sup>), señalando lo siguiente:

"(...)

**4.1.1 Lote A: 19 482 312.03 m<sup>2</sup>**

- Parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio, en la Partida N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, signado con Registro SINABIP N° 23524 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41772, en un área de 12 478 735,00 m<sup>2</sup> (representa el 64.05 %).
- Parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura, en la Partida N° 21111443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, signado con Registro SINABIP N° 17595 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 58524, en un área de 6 834 981,57 m<sup>2</sup> (representa el 35.08 %).
- Lo que resta, superpuesto con el área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura, en la Partida N° 21007459 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, en un área de 168 595,46 m<sup>2</sup> (representa el 0.87 %).

**4.1.2 Lote B: 5 471 703.75 m<sup>2</sup>**

- Parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio, en la Partida N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, signado con Registro SINABIP N° 23524 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41772, en un área de 5 353 831,37 m<sup>2</sup> (representa el 97.84 %).
- Parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional - Provias Nacional, en la Partida N° 21108848 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con Registro SINABIP N° 1827 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 53884, en un área de 23 818,78 m<sup>2</sup> (representa el 0.44 %).
- Lo que resta, superpuesto con un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en un área de 94 053,6 m<sup>2</sup> (representa el 1.72 %).

**4.1.3 Lote C: 565 236.88 m<sup>2</sup>**

- Parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio, inscrito en la Partida N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, signado con Registro SINABIP N° 23524 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41772, en un área de 30 317,95 m<sup>2</sup> (representa el 5.36 %).
- Parcialmente superpuesto con el área inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 21197584 del Registro de Predios de la Oficina



- Registral de Cañete, signado con Registro SINABIP N° 23677 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 89799, en un área de 64 546,72 m<sup>2</sup> (representa el 11.42 %).
- c) Lo que resta, superpuesto con área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en un área de 470 372,21 m<sup>2</sup> (representa el 83.22 %).

4.2 Visualizados "los predios" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), se observa las siguientes superposiciones con derechos mineros:

4.2.1 Lote A: 19 482 312,03 m<sup>2</sup>

- a) Parcialmente superpuesto (27.83 %) con el derecho minero denominado Luciérnaga del Sur 1, con código N° 010338214, el cual se encuentra titulado y en situación vigente.
- b) Parcialmente superpuesto (2.91 %) con el derecho minero denominado San Alonso II, con código N° 010187215, el cual se encuentra en trámite y en situación vigente.
- c) Parcialmente superpuesto (34.6 %) con el derecho minero denominado Luciérnaga del Sur 2, con código N° 010338314, el cual se encuentra titulado y en situación vigente.
- d) El resto (34.66 %) no se superpone con derechos mineros.

4.2.2 Lote B: 5 471 703,75 m<sup>2</sup>

- a) Parcialmente superpuesto (33.87 %) con el derecho minero denominado Quantum 2, con código N° 010384414, el cual se encuentra titulado y en situación vigente.
- b) El resto (66.13 %) no se superpone con derechos mineros.

4.2.3 Lote C: 565 236,88 m<sup>2</sup>

- a) Parcialmente superpuesto (89.71 %) con el derecho minero denominado Quantum 2, con código N° 010384414, el cual se encuentra titulado y en situación vigente.
- b) El resto (10.29 %) no se superpone con derechos mineros.

4.3 Visualizados "los predios" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la resolución y la escala lo permiten) de fecha 12/2014, se visualiza que parte del **Lote C** está conformado por un acantilado, existiendo un gran desnivel con respecto al nivel del mar.

4.4 Asimismo según la base gráfica del Ministerio de Cultura, el **Lote B** se superpone en un porcentaje mínimo de 0.0002 % (12.0011 m<sup>2</sup>) con el área del monumento arqueológico denominado Pampa Cinco Cruces 1, declarada patrimonio cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N° 204-2011-VMPCIC-MC del 16 de febrero de 2011.

(...)"

**13.** Que, en virtud a la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución concluyendo lo siguiente: **i)** que presentó copia ilegible del DNI de Susana Vivanco Rojas; copias simples de la constancia de inspección judicial efectuada el 04 de junio de 2015, por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto, y del libro padrón de asociados; **ii)** con referencia a las áreas sin inscripción a favor del Estado (áreas parciales correspondientes al lote B en un 1.72 %; y lote C en un 83.22 %), no es factible admitir a trámite de venta directa dichas áreas, en aplicación del numeral 5.2 del Artículo V de la "Directiva N° 006-2014/SBN"; y **iii)** de "los predios" solicitados sólo resultaría de libre disponibilidad un área que representa el 11.42 % del Lote C (64,546.72 m<sup>2</sup>) correspondiente a un predio inscrito a favor del Estado – SBN, en la Partida N° 21197584 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, y con Registro CUS N° 89799.

**14.** Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 1703-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2015 (fojas 391), se requirió a "la administrada" lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, de ser de su interés, deberá reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 64,546.72 m<sup>2</sup>; y, respecto del cual, deberá presentar los documentos siguientes:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

(...)

Por tanto, debido a que sustenta su pedido de venta directa en la causal "d" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es que de conformidad con el literal k) del numeral 6.2 de la Directiva N°





## **RESOLUCIÓN N° 119-2016/SBN-DGPE-SDDI**

006-2014-SBN, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- 1.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
- 1.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- 1.3 Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- 1.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- 1.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Igualmente, por tratarse su representada, de una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: **i)** copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, **ii)** copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión. Adicionalmente, deberá adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados.

(...)"

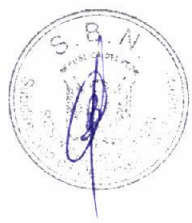


**15.** Que, de la revisión del oficio descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente cuatro observaciones concretas: **1)** reformular la solicitud de venta directa en referencia a el área de 64 546,72 m<sup>2</sup>, debiendo para ello presentar nueva documentación técnica (planos perimétrico y de ubicación, y memoria descriptiva); **2)** presentar documentos que acrediten la antigüedad de la posesión, y guarden correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, **3)** adjuntar copia certificada o autenticada del libro de padrón de asociados.

**16.** Que, el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" señala que podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando -entre otros supuestos- se determine la existencia de posesión donde se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

**17.** Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, fue notificado el 2 de septiembre de 2015 (fojas 391), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, para cumplir con lo requerido venció el 24 de septiembre de 2015.

**18.** Que, "la administrada" mediante escrito presentado el 14 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21477-2015) solicita ampliación de plazo de treinta días hábiles para subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 1703-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de



2015. Asimismo solicitó entrevista mediante los escritos presentados el 14 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21479-2015 y N° 21480-2015) (fojas 404 y 417).

**19.** Que, mediante Oficio N° 1839-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre de 2015, se hace de conocimiento de “la administrada” que su solicitud de prórroga no ha sido debidamente justificada, por lo que, el plazo otorgado para subsanar las respectivas observaciones vence el 24 de septiembre de 2015 (fojas 428).

**20.** Que, en ese sentido “la administrada” a través del Oficio N° 37-2015-APAVIS-SVR presentado el 24 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22544-2015), pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **1)** acta de inspección judicial del 20 de febrero de 2015, suscrito por Leandro Bustamante A. Juez de Paz de Herbay Alto (fojas 431); **2)** copia simple de la constancia suscrita por el Gobernador del Cercado provincial de Cañete de la Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio del Interior del 5 de noviembre de 2002 (fojas 433); **3)** memoria descriptiva de plano perimétrico de Septiembre de 2015, correspondiente a un área de 1 425 884,91 m<sup>2</sup> (fojas 435); **4)** plano de Lotización y Trazado de Vías de Septiembre de 2015 (fojas 436); **5)** vigencia de poder expedida por el Abogado Certificador de la Oficina Registral de Cañete, el 2 de septiembre de 2015 (fojas 437); **6)** copia certificada de la partida N° 21130748 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 438); **7)** copia autenticada de la Constancia suscrita por el Gobernador del Cercado provincial de San Vicente de Cañete del Ministerio del Interior del 16 de diciembre de 1990 (fojas 447); **8)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 054-2012-GDSPV-MPC del 10 de octubre de 2012, expedida por la Gerencia de Desarrollo Social y Participación Vecinal de la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 448); y, **9)** copia autenticada del Libro Padrón de Socios correspondiente a “la administrada” (fojas 450 al 1019).

#### 20.1 Respetto de la primera observación:

Se advierte que, “la administrada” presenta la siguiente documentación técnica: **a)** memoria descriptiva de plano perimétrico de septiembre de 2015 (fojas 435); y, **b)** plano de ubicación lotización y trazado de vías (P-01) de septiembre de 2015 (fojas 436); la cual ha sido evaluada a través del Informe de Brigada N° 053-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de enero de 2016 (fojas 1043), que -entre otros- señala lo siguiente:

(...)

- 3.1 Revisada la nueva documentación técnica presentada por “la administrada” y desarrolladas las coordenadas del cuadro de datos técnicos, se obtuvo un área gráfica de 1 425 884,91 m<sup>2</sup> y un perímetro de 4835.51 ml.
- 3.2 Comparado el polígono que resulta del desarrollo de las coordenadas, con la BASE UNICA SBN (donde se visualizan los predios del Estado), este se encuentra totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 41772.
- 3.3 De la primera evaluación técnica, cuyo diagnóstico técnico obra en el informe de brigada N° 1063-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2015, se desprendió que en ese momento sólo resultaría de libre disponibilidad un área de 64,546.72 m<sup>2</sup> (que representa el 11.42 % del Lote C), el cual forma parte de un predio inscrito a favor del Estado – SBN, en la Partida N° 21197584 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 89799. Sin embargo consultada la base gráfica de Portafolio Inmobiliario, se desprende que dicho CUS, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario y se encuentra entre los 10 predios propuestos para su adjudicación en la modalidad de subasta pública, cuya conformidad ha sido emitida mediante memorándum N° 150-2015/SBN.

(...).

En tal sentido, de la evaluación técnica se concluye que, “la administrada” no reformuló su pedido de venta directa, dado que la documentación técnica presentada corresponde a un área de 1 425 884,91 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio, en la Partida N° 21001312 del Registro de Predios de la





## **RESOLUCIÓN N° 119-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX –Sede Lima; razón por la cual, no ha cumplido en subsanar la primera observación.

### **20.2** Respecto de la segunda observación

De la documentación presentada para acreditar la antigüedad de la posesión mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 a favor de “la administrada”, se advierte que:

El acta de inspección judicial del 20 de febrero de 2015, suscrito por Leandro Bustamante A. Juez de Paz de Herbay Alto; ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

La constancia suscrita por Luis Elías Huayamares Gobernador del Cercado provincial de Cañete de la Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio del Interior, expedida el 5 de noviembre de 2002, ha sido emitida a solicitud de Susana Vivanco Rojas como persona natural.

De la Constancia suscrita por Eladio López Palomino Gobernador del Cercado provincial de San Vicente de Cañete del Ministerio del Interior del 16 de diciembre de 1990; cabe precisar que a la fecha de expedición de dicha constancia, aún no se había reglamentado las atribuciones, funciones, responsabilidades y relaciones de las Autoridades Políticas, toda vez que, mediante Ley N° 25188<sup>1</sup>, se establece que el Poder Ejecutivo en cada región estará representado por un Prefecto, confiriéndole las atribuciones correspondientes para el cabal cumplimiento de su misión; es así que de manera posterior mediante el Decreto Supremo N° 004-91-IN<sup>2</sup> se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas, en cuyo artículo 3° -entre otros- define al gobernador como autoridad política; motivo por el cual, dicha constancia no puede ser materia de evaluación.

De todo lo antes detallado, se llega a la conclusión que “la administrada” no subsanó la segunda observación.

### **20.3** Respecto de la tercera observación

Se advierte de la documentación presentada por “la administrada” que, adjunta

<sup>1</sup> Ley N° 25188 (17.01.1990)

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo en cada Región está representado por un Prefecto, quien es designado o removido por Resolución Suprema, refrendado por el Ministerio del Interior.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 004-91-IN (05.11.1991) actualmente derogado por el D. S. N° 004-2007-IN, publicado el 01 febrero de 2007.

Artículo 3.- Las Autoridades Políticas son:

- El Prefecto Regional, es la autoridad de mayor jerarquía política en su jurisdicción, que comprende varias provincias del ámbito regional. Es nombrado por el Presidente de la República, mediante resolución suprema a propuesta del Ministro del Interior.
- El Subprefecto, es la autoridad de mayor jerarquía Política en su jurisdicción, que comprende una Provincia. Es nombrado por el Ministro del Interior mediante Resolución Ministerial a propuesta de la Dirección General de Gobierno Interior.
- El Gobernador, es la autoridad de mayor jerarquía política en su jurisdicción, que comprende un Distrito, es nombrado por el Prefecto de la región mediante Resolución Prefectural a propuesta del Subprefecto.
- El teniente Gobernador, es la autoridad de mayor jerarquía política en su jurisdicción, que comprende un pueblo, caserío o algún centro poblado menor y donde Resolución Subprefectural a propuesta del Gobernador.



copia autenticada del libro de padrón de socios (01 y 02); razón por la cual, subsanó la tercera observación.

21. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “la administrada” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquél únicamente subsanó una de las tres observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 1703-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2015; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida esta resolución.

22. Que, respecto a la normativa glosada en el decimo sexto considerando de la presente resolución, corresponde precisar en referencia al área de 64,546.72 m<sup>2</sup> (que representa el 11.42 % del denominado Lote C), lo descrito en la Ficha Técnica N° 279-2015/SBN-DGPE-SDDI de la inspección técnica realizada el 07 de agosto del 2015 y el Informe de Brigada N° 1164-2015/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2015, ambos referidos a un predio de 70 219,07 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N° 21197584 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, del cual forma parte el 11.42 % del denominado Lote C, -respecto de su uso y ocupación- donde se describe que: **i)** no presenta cerco perimétrico; y, **ii)** dentro de su ámbito se observa la existencia de pequeñas edificaciones (viviendas) dispersas construidas con bloques de concreto sobre plataformas de concreto, que en conjunto ocupan un área aproximada de 1 100,00 m<sup>2</sup> (2% del área total del predio), ubicadas a la altura del km 157 de la carretera Panamericana Sur, cuyas viviendas se encuentran ocupadas por terceros (no se identificó a los ocupantes), encontrándose un área 1 100,00 m<sup>2</sup> ocupada por terceros y el área restante de 69 119,07 m<sup>2</sup> desocupada.

23. Que, sin perjuicio de ello, se advierte de actuados que, mediante Oficio N° 333 ARVOHT-2015 presentado el 7 de octubre de 2015 (S.I. N° 23631-2015) la Asociación Residencial de Vivienda “Ollanta Humala Tasso” Km. 156-157 Panamericana Sur Cañete, representada por su presidenta Maria Leonor Pachas Arias, formula oposición a la venta directa peticionada por Susana Vivanco Rojas, solicitando se declare improcedente dicha venta, y asimismo se la denuncie por apropiarse de terrenos del Estado en forma fraudulenta (fojas 1024). Al respecto, resulta innecesario emitir pronunciamiento alguno, por cuanto se ha determinado declarar inadmisibles la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016; y el Informe Técnico Legal N° 0138-2016-SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS ARTESANOS Y VIVIENDA DEL FUNDO SUSANA - APAVIS**, representada por su presidenta Susana Vivanco Rojas; de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.4



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES