



RESOLUCIÓN N° 0813-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 059-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN POPULAR SAN ANTONIO DE ANCÓN**, representada por su presidente Iván Isaías Agüero Ramírez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 298 401,92 m², ubicado en el kilómetro 44 de la autopista carretera Panamericana Norte (margen izquierda), ubicado entre los distritos de Ancón y Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de diciembre del 2021 (S.I. N° 33337-2021), la **ASOCIACIÓN POPULAR SAN ANTONIO DE ANCÓN**, representada por su presidente Iván Isaías Agüero Ramírez, en adelante "la asociación", solicita la venta directa de "el predio", para realizar un Proyecto de Vivienda Ecológica y Productiva; por lo que se colige que se encuentra comprendida en la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento"¹ (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** dos CD (fojas 2-3); **2)** copia del documento nacional de identidad del presidente de "la Asociación" (fojas 4); **3)** copia de la partida N° 14679655 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-7); **4)** copia de la Resolución de Gerencia de Servicios a la ciudad N° 567-2021/GSC-MDA del 11 de agosto de 2021 (fojas 8-9); **5)** copia de documento denominado "Proyecto de Viviendas Ecológicas de inclusión social" suscrito por el Ing. Agrónomo Edwin Cervantes Matamoros con CIP 129350 Y Ing. Civil Gerbern Huamán Pichihua con CIP 85005 (fojas 10-49); **6)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Agrónomo Edwin Cervantes Matamoros con CIP 129350 Y Ing. Civil Gerbern Huamán Pichihua con

¹ Artículo 222° Causales para la compraventa directa

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

CIP 85005 (fojas 50-52); **7)** copia de plano de ubicación y localización suscrito por el Ing. Agrónomo Edwin Cervantes Matamoros con CIP 129350 Y Ing. Civil Gerbern Huamán Pichihua con CIP 85005(fojas 53); **8)** copia de plano perimétrico suscrito por el Ing. Agrónomo Edwin Cervantes Matamoros con CIP 129350 Y Ing. Civil Gerbern Huamán Pichihua con CIP 85005 (fojas 54); y, **9)** copia de planos de arquitectura suscritos por el Ing. Agrónomo Edwin Cervantes Matamoros con CIP 129350 Y Ing. Civil Gerbern Huamán Pichihua con CIP 85005 (fojas 55-58).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00133-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58-61) del 31 de enero de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i)** Corresponde al predio denominado "Parcela 1", inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13702649 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 105239.
- ii)** Se advierte que existe duplicidad registral parcial en un área de 6 493,73 m² (2,18%) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en la Partida N° 42618640 – Ficha 1115022, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 40554.
- iii)** Recae en 121 700,72 m² (40,78%) en el distrito de Ancón y en 176 746,57 m² (59,22%) en el distrito de Santa Rosa.

- iv) Se superpone en 226 696,31 m² (75,96%) con el ámbito de la Concesión Minera N° 010016620, de nombre LOS CACTUS, cuyo titular es AURELIO BELLO BLAS y se encuentra en estado trámite.
- v) Se encuentra afectado en 68 830,02 m² (23,06%) por el Sitio Arqueológico “La Cruz”, que mediante Resolución Directoral N° 156 del 07/12/2021, se determina la Protección Provisional del sitio Arqueológico La Cruz, por el plazo de dos años, prorrogable por el mismo periodo, de acuerdo al Plano Perimétrico: PP-025-MC_DGPADSFL-2015 WGS84.
- vi) Recae en ámbito de dos (2) procesos judiciales de usurpación agravada no concluidos, dos (2) procesos judiciales cuyo estado no está especificado y un proceso extrajudicial, según detalle siguiente:

Item	N° Legajo	Tipo Proceso	Demandante	Demandado	Materia	Estado Proceso	Área	%
1	040-2018	P_JUDICIALES	SBN	DAVID ALEX BRAVO LAVERIANO	USURPACION AGRAVADA	NO CONCLUIDO	14033.45	4.70
2	217-2017	P_JUDICIALES	SBN	ABEL RAMIREZ DIAZ, JULY KETHERINE OROYA QUISPE, MIGUEL HILARIO PONCE R	USURPACION	NO CONCLUIDO	14033.45	4.70
3	217-2017	P_JUDICIALIZAR				NO ESPECIFICADO	14033.45	4.70
4	M_1258_2015	P_JUDICIALIZAR				NO ESPECIFICADO	27468.54	9.20
5	M_890_2016	P_EXTRAJUDICIAL				NO ESPECIFICADO	14033.45	4.70

- vii) “La asociación” no presentó Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de vivienda ecológica productiva de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

11. Que, en virtud de lo expuesto en párrafo anterior se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, para lo cual se emitió el Oficio N° 01637-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de mayo de 2022 (fojas 62-63), en adelante “el Oficio 1”, con el que se le solicitó a cumplir con lo siguiente:

- a. Presentar nueva documentación técnica (planos y memoria descriptivas) excluyendo las áreas siguientes:
 - **6 493,73 m² (2,18% “el predio”)** de titularidad de Ministerio de Defensa –Marina de Guerra del Perú inscrito en la partida registral N° 42618640² del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la lectura de la citada partida matriz, se observa que tiene mayor antigüedad que la referida partida registral N° 13702649³ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por lo que no resulta aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”⁴; motivo por el cual no es posible aprobar actos de disposición sobre dicha áreas, toda vez que se podría afectar derechos de terceros.
 - **68 830,02 m² (23,06%)** se superpone con el Sitio Arqueológico “La Cruz” - Resolución Directoral N° 156 del 07/12/2021; por lo que, de conformidad con el artículo 21⁵ de la Constitución Política del Perú de 1993 y en el segundo párrafo del artículo 5⁶ de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación -Ley N° 28296 publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable,

² Inmatriculada con fecha 22 de octubre de 1987 (Ficha N° 1115022)

³ Inmatriculada con fecha 28 de junio de 2016

⁴ **Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

⁵ **Artículo 21.- Patrimonio Cultural de la Nación** Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

⁶ **Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos**

(...)

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

⁶ El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional”

intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

- b. Presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.
- c. Adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

12. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, dentro del plazo otorgado mediante escrito S/N del 07 de junio de 2022 (S.I. N° 15063-2022) (fojas 64-65), “la Asociación” solicitó ampliación de plazo para levantar las observaciones formuladas con “Oficio 1”, requerimiento que fue atendido por esta Subdirección con Oficio N° 01923-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2022 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 66-67), otorgándole la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil; de conformidad con el artículo 189.2 “el Reglamento” y el numeral 6.3.2. del artículo 6.3 de “la Directiva”, concordado con el inciso 147.2 del artículo 147° del “TUO de Ley N° 27444”, y la Resolución Administrativa 288-2015-CEPJ, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”.

14. Que, “el Oficio 2” fue notificado el **09 de junio de 2022**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la Asociación” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.47 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **27 de junio de 2022**.

15. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

16. Que, mediante escrito presentado el 02 de julio del 2022 (S.I. N° 17443-2022) (fojas 69), es decir fuera del plazo otorgado, “la Asociación” pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, finalmente, en el escrito citado en párrafo anterior, “la Asociación” solicita se le programe una cita; en atención a ello, esta Subdirección atendió su requerimiento mediante la plataforma Reúnete Virtual en fecha 09 de agosto de 2022.

18. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del

⁷ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN"; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", el Informe Brigada N° 00688-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0915-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN POPULAR SAN ANTONIO DE ANCÓN**, representada por su presidente Iván Isaías Agüero Ramírez por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario