



RESOLUCIÓN N° 0891-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 590-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VIDAL GONZALES GINO VITALIANO, RONALD VIDAL GUTIÉRREZ Y CLAUDIA INÉS MUÑOZ ZALDIVAR**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 417 391,00 m², ubicado en el sector Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 6 de junio del 2022 (S.I. N° 14793-2022), VIDAL GONZALES GINO VITALIANO, RONALD VIDAL GUTIÉRREZ Y CLAUDIA INÉS MUÑOZ ZALDIVAR (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en virtud de la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano perimétrico (fojas 6); b) memoria descriptiva (fojas 7); c) declaración jurídica de autovaluo (PR y HR) emitida el por la Municipalidad distrital de San Antonio – Cañete del 2022 (fojas 12); d) comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad distrital de San Antonio – Cañete el 11 de abril del 2017, 5 de junio del 2018, 15 de abril del 2019, 24 de julio del 2020 y 18 de agosto del 2021 (fojas 13); e) escritura pública de transferencia de uso y posesión de lote de terreno celebrado el 3 de enero del 2019 (fojas 18); f) constancia de posesión de bien inmueble emitido por el Juzgado de Paz de San Antonio el 23 de diciembre del 2019 (fojas 22); g) acta de inspección judicial emitida por Juez de Paz de San Antonio el 20 de diciembre del 2019 (fojas 24); h) constancia de posesión N° 085-2014 emitida por la Municipalidad distrital de San Antonio en mayo del 2014 (fojas 26); i) Resolución de Gerencia N° 043-2014-GDUR-MDSA emitida por la Municipalidad distrital de San Antonio el 1 de diciembre del 2014 (fojas 28); j) Resolución de Gerencia N° 113-2021-MDSA-GRUR emitida por la Municipalidad distrital de San Antonio el 3 de septiembre del 2021 (fojas 31); k) declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) emitidas por la Municipalidad distrital de San Antonio el 24 de febrero del 2017 (fojas 34); l) formulario de trámite único presentado ante la

Municipalidad distrital de San Antonio el 4 de febrero del 2017 (fojas 58); y, m) comprobante de pago emitido por la Municipalidad distrital de San Antonio el 1 de febrero del 2017 (fojas 59).

3. 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.

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”, 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 747-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2022 (fojas 70), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 37649.

ii) De la consulta del Geo Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone con el ámbito inscrito en la Partida Registral N° 90003372, inscrito a favor del Sr. Vidal Gonzales Gino Vitaliano, Ronald Vidal Gutiérrez y Claudia Inés Muñoz Zaldívar, respecto en un área de 1 421,07 m² (representa el 0,3 % de “el predio”).

iii) 27 001,29 m² (representa el 3,86 % de “el predio”) se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico “Camino Puerto Viejo a San Andrés”, sin Resolución y de carácter referencial.

iv) Se advierte superposición por el lado Norte de “el predio” con una trocha carrozable en 49,00 m² (representa el 0,10 %) aproximadamente, trocha que conecta la carretera Panamericana Sur con el Balneario de Puerto Viejo y por la que se accede a “el predio”.

vi) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth disponibles del periodo 2007 al 2020, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, es de naturaleza eriaza con pendiente variada y se encuentra en la condición de desocupado, salvo en el extremo norte y central abarcando una extensión menor al 1% del área

solicitada.

vii) De lo visualizado, por el lindero norte y parte del lindero este se observa un cerco que delimita una longitud aproximada de 1 059,00 m, los linderos de “el predio” que bordean el terreno inscrito en la Partida N° 90003372 de propiedad de “los administrados” no presenta delimitación alguna, igualmente los linderos sur y oeste, sin embargo se advierte una delimitación por las características físicas del terreno (Cumbre de cerro), que condicionan que el acceso sea a través del predio de propiedad de “los administrados”.

9. Que, respecto al área de 1 421,07 m² (representa el 0,3 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Vidal Gonzales Gino Vitaliano, Ronald Vidal Gutiérrez y Claudia Inés Muñoz Zaldívar, por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre estas áreas de acuerdo al inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, que 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; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área.

10. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar si el área de 415 969,93 m² (representa el 99,70 % de “el predio”) es de libre disponibilidad, se procedió a realizar las siguientes consultas:

? Mediante Oficio N° 2199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2022 (fojas 76), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete, nos informe si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía de la misma; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía.

En atención a ello, mediante Carta N° 085-2022-ACHF-GDUR-MDSA presentado el 15 de julio del 2022 (S.I N° 18823-2022) (fojas 80), la referida entidad nos adjunta el Informe N° 301-2022-MDSA-GDUR/SGOPCHU-BBACH emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural el 8 de julio del 2022, mediante el cual nos informa que no se puede determinar con precisión debido a que no se cuenta con un catastro rural por lo que no se puede determinar con exactitud una superposición con vía, sin embargo se puede precisar que dicha vía se encuentra definida mediante Resolución de Alcaldía N° 97-2010-MDSA y plano PI-03 de fecha 5 mayo del 2010, donde se aprobó el planeamiento integral de la Habilitación Urbana Las Colinas.

? Mediante Oficio N° 2202-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2022 (fojas 80), esta Subdirección solicitó al Ministerio de Cultura, nos informe si “el predio” se encuentra afectado por la referida zona arqueológica (área y porcentaje) y si a la fecha cuenta con resolución y el polígono georreferenciado aprobados, y de ser el caso remitirlos, así como informe cuáles son las restricciones que existen para la aprobación de actos de disposición en la citada zona arqueológico.

En atención a ello, mediante Oficio N° 000637-2022-DSFL/MC del 5 de julio del 2020 (S.I N° 17715-2022) (fojas 83), la referida entidad nos informa que se realizó la consulta, encontrándose superposición con el Monumento Arqueológico Prehispánico Camino Puerto Viejo a San Andrés.

? Mediante Oficio N° 2285-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio del 2022 (fojas 90) y reiterado mediante Oficio N° 2854-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2022 (fojas 100), esta Subdirección solicitó al Ministerio de Cultura, nos precise si la Resolución y el polígono georreferenciado que aprueban el Monumento Arqueológico Prehispánico Camino Puerto Viejo a San Andrés Polígono e indicar el área y porcentaje de superposición con el Monumento Arqueológico Prehispánico Camino Puerto Viejo a San Andrés Polígono. Encontrándose pendiente de respuesta, por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”, se procede a continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta.

? Mediante Oficio N° 2598-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio del 2022 (fojas 105), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete, nos presente una imagen legible de la sección A-A definida en el Plano PI-03 de fecha 05 de mayo del 2010 e indicar si con esta se puede determinar la afectación de “el predio” con la trocha carrozable; y, si existe la posibilidad de que determinar gráficamente las dimensiones de la trocha carrozable a partir de lo contenido en la Resolución de Alcaldía N° 97-2010-MDS y en el Plano PI-03 de fecha 05 de mayo

del 2010; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste. Encontrándose pendiente de respuesta, por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”, se procede a continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta.

11. Que, en tal contexto, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

i) La declaración jurada de autovaluo (PR y HR) correspondiente al 2022 emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete, comprobantes de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete el 11 de abril del 2017, 5 de junio del 2018, 15 de abril del 2019, 24 de julio del 2020 y 18 de agosto del 2021, contrato de transferencia de uso y posesión de lote de terreno celebrado el 3 de enero del 2019, constancia de posesión de bien inmueble emitido por el Juzgado de Paz del distrito de San Antonio de Cañete el 23 de diciembre del 2019, acta de constatación judicial emitido por el Juzgado de Paz del distrito de San Antonio de Cañete el 20 de diciembre del 2019, constancia de posesión N° 085.2014 emitido por la Municipalidad distrital de San Antonio de Cañete en mayo del 2014, Resolución de Gerencia N° 043-2014-GDUR-MDSA emitida por la Municipalidad de San Antonio de Cañete el 1 de diciembre del 2014, Resolución de Gerencia N° 113-2021-MDSA-GDUR emitida por la Municipalidad distrital de San Antonio de Cañete el 3 de septiembre del 2021, declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) emitido por la Municipalidad distrital de San Antonio de Cañete el 24 de febrero del 2017; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar formalmente la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010; y,

ii) El formulario único de trámite y recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete el 1 de febrero del 2017; dichos documentos acreditan la solicitud de inscripción de un inmueble al área de Gerencia de Renta, por lo que no acredita formalmente la posesión alegada respecto de “el predio”, asimismo han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 415 969,93 m2 (representa el 99,70 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de titularidad del Estado, esta Subdirección a través del Oficio N° 2451-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 110), requirió a “los administrados” subsanen lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 1 421,07 m2 (representa el 0,3 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de “los administrados”; ii) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, iii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 21 de julio del 2022, en la dirección señalada por “los administrados” en su solicitud, siendo recibido por Hernán Romero Robles, con documento nacional de identidad N° 77338991. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 9 de agosto del 2022.

14. Que, a través del escrito presentado el 19 de julio del 2022 (S.I N° 19137-2022) (fojas 115), “los administrados” dentro del plazo establecido en “el Oficio”, modifican su causal de venta directa por la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; asimismo adjuntan la constancia de posesión N° 0185-2009 emitida por la Municipalidad distrital de San Antonio de Cañete el 20 de mayo del 2009 (fojas 117).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 1 421,07 m² (representa el 0,3 % de “el predio”):

“Los administrados”, no indicaron si reformula su solicitud de venta directa respecto de “área disponible”. En ese sentido se concluye que no han subsanado la presente observación.

Sin perjuicio a lo señalado anteriormente, esta Subdirección en atención a la información remitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete, procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1007-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2022 (fojas 120), el cual concluyó que el área de 558,15 m² (0,13 %), se encuentra afectado por la sección vial establecida en el planeamiento integral de la habilitación urbana Las Colinas aprobado por Resolución de Alcaldía N° 97-2010-MDSA, la constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el inciso 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento”.

15.2. Respecto al cumplimiento de los requisitos de la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”:

Sobre el particular, conforme se desprende que “los administrados” modifican su solicitud de venta directa invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

En tal sentido, está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada con la finalidad de evaluar el cumplimiento de los elementos de la referida causal 4), emitiendo el Informe Preliminar N° 1007-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2022, el cual concluye lo siguiente:

i) La constancia de posesión N° 0185-2009 emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete el 20 de mayo del 2009, respecto de un área de 41,7391 ha, describiendo linderos y medidas perimétricas, para lo cual se verifico que el área indicada tiene correspondencia con “el predio”, así como con las medidas perimétricas concuerdan con los datos técnicos de la memoria y plano perimétrico. Por lo expuesto, se concluye que ha cumplido con subsanar la observación, respecto a presentar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

15.3 Respecto a presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “los administrados” se advierte que no han presentado la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que ha no cumplido con subsanar la observación.

16. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con subsanar observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, se deberá solicitar información al Ministerio de Cultura respecto si la Resolución y el polígono georreferenciado que aprueban el Monumento

Arqueológico Prehispánico Camino Puerto Viejo a San Andrés Polígono e indicar el área y porcentaje de superposición con el Monumento Arqueológico Prehispánico Camino Puerto Viejo a San Andrés Polígono, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”

18. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

19. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 746-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 y el Informe Técnico Legal N° 988-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VIDAL GONZALES GINO VITALIANO, RONALD VIDAL GUTIÉRREZ Y CLAUDIA INÉS MUÑOZ ZALDIVAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario