

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1069-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 746-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGROPECUARIOS POZO HONDO**, representada por Juliana Judith Flores Chuquispuma, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 300 ha, ubicado en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 22 de julio del 2022 (S.I. N° 19491-2022) la **ASOCIACIÓN DE AGROPECUARIOS POZO HONDO**, representada por Juliana Judith Flores Chusquipuma, (en adelante “la Administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto adjunta, padrón de socios certificado por el juez de paz de nuevo imperial cañete (fojas 2 al 4).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en el caso en concreto, “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”).

8. 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 el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. 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.

10. 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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, de la revisión de la documentación presentada se advierte que “la Administrada” no adjuntó documentación técnica que permita la reconstrucción gráfica del área solicitada; en tal sentido, a fin de iniciar con la evaluación del requerimiento, con Oficio N° 02599-2022/SBN-DGPE-SDDI de 27 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 5 y 6), esta Subdirección le solicitó que presente, lo siguiente:

- i. Plano perimétrico – ubicación del área solicitada en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- ii. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado. Cabe preciar que dicha documentación deberá estar referida al área materia de solicitud.
- iii. 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”.

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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TULO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 02 de agosto de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, según consta en el cargo (fojas 7), razón por la cual “la Administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar, venciendo el plazo el 17 de agosto de 2022.

13. Que, mediante escrito presentado el 09 de agosto del 2022 (S.I. N° 20867-2022) “la Administrada”, dentro del plazo otorgado, presenta la siguiente documentación a fin de subsanar lo solicitado en “el Oficio” (fojas 8): **i)** declaración Jurada de no tener deudas, moras en entidades bancarias financieras (fojas 9); **ii)** Copia de Asamblea ordinaria (fojas 10 al 12); y, **iii)** Documentación técnica firmado por el ingeniero Agrónomo, Julián S. Perales Diaz N° C.I.P N° 23643 (fojas 13 y 14).

14. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01241-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2022 (fojas 18 y 19), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Reconstruido el polígono según las coordenadas UTM – Zona 18S (Datum PSAD56), proporcionadas por “la administrada” en la documentación técnica presentada, se advierte que el área gráfica resultante es de 599, 4827 ha (5 994 827,77 m²), valor que difiere con lo solicitado.
- ii)** De la consulta en la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, así como el Geoportal de SUNARP, se verifica que “el predio”, no se superpone con predio incorporado al sistema de bienes estatales, por otro lado, se advierte superposición con los ámbitos inscritos en las partidas Nros. 90285404 (6 783,88 m²; 0,12%) y 90025945 (22 322,70 m²; 0,37%), cuyos titulares son terceros y con la partida N° 90220578 (5 965 721,27 m²; 99,51%), cuyo titular es el Ministerio de Agricultura en el registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.
- iii)** De la lectura del asiento C1 del rubro de títulos dominio de la partida N° 90220578, corre la inscripción de propiedad a favor del Ministerio de Agricultura en mérito de la Resolución Directoral N° 028-95-AG-PETT de fecha 24 de febrero de 1995.
- iv)** “El predio”, se encuentra en un entorno eriazos y sin ocupaciones, además se aprecia superposición con una quebrada seca denominada quebrada Jaboncillo (Fuente Carta Nacional - IGN).

15. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se superpone con los ámbitos inscritos en las partidas Nros. 90285404 y 90025945 cuyos titulares son terceros y con la partida N° 90220578 cuyo titular es el Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego); esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0913-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2022 y, el Informe Técnico Legal N° 1189-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGROPECUARIOS POZO HONDO**, representada por Juliana Judith Flores Chusquipuma, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario