

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1186-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 615-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUCILA LA TORRE VDA DE HUAMAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno denominado “La Cabaña” de 78 749.60 m², ubicado en el centro poblado La Florida, distrito de Nuevo Imperial, provincia 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 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 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 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 (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 15 de junio de 2022 (S.I. N° 15763-2022) (fojas 1 al 3), **LUCILA LA TORRE VDA DE HUAMAN** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI (fojas 4); **b)** copia de acta de defunción del señor Pedro Huamán Quispe (fojas 5 al 6); **c)** fotos del predio con las plantaciones en cosecha (fojas 7 al 20); **d)** copia del certificado judicial de posesión emitida por la Corte Superior de Justicia de Cañete del 06 de junio del 2017(fojas 21 al 22), **e)** copia de la inspección ocular del juzgado de paz nuevo imperial-cañete realizada el 05 de junio del 2017(fojas 23 al 24), **f)** copia del recibo a la comisión de usuarios canal nuevo imperial del Subsector Hidráulico Nuevo Imperial (fojas 25); **g)** copia de pagos del impuesto predial a la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial del año 2022 (fojas 26 al 31); **h)** copia de pagos del impuesto predial a la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial del año 2009 (fojas 32 al 34); **i)** copia de la solicitud de expedición de certificado inexistencia de restos arqueológicos (CIRA) de la dirección de certificaciones (fojas 35 al 36); **j)** copia del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitida por la dirección general de patrimonio arqueológico inmueble (fojas 37 al 41); **k)** copia de la constatación policial (fojas 42 al 43); **l)** memoria descriptiva de plano perimétrico de la Asociación la Florida Generación Eterna sin firma del profesional técnico (fojas 44 al 45); **m)** copia de la solicitud de desalojo extrajudicial dirigida a la comisaria Nuevo Imperial suscrita por Jaime La Torre Arista (fojas 46 al 47); **n)** solicitud de otorgamiento

de tierras eriazas en parcelas pequeñas agricultura dirigido a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural- DIREFOR (fojas 48 al 57); **o**) copia de certificado de búsqueda catastral-CBC emitido por la oficina registral de cañete (fojas 58); **p**) carta de improcedencia del trámite de solicitud de certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 59 al 60); **q**) copia del Estudio de Factibilidad Técnico Económico para instalación de pasto forrajero morado "SUGAR", para alimentación de ganado vacuno leche raza Holstein (fojas 61 al 95, 111 al 116); **r**) copia de la constancia de posesión emitida por la Dirección de la Agencia Agraria de Cañete emitida el 02 de enero del 2017 (fojas 96); **s**) copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial -Cañete emitido el 02 de junio del 2010 (fojas 97 al 98); **t**) copia de la Resolución Gobernación Distrital N° 063-2009-IN-1508/LIMA/CAÑETE/NUEVO IMPERIAL(fojas 99 al 100); **u**) copia de la Constancia Temporal N° 0160-2017-ANA-AAA-C-F (fojas 101); **v**) copia de la constancia de integrante del comité de riego del lateral "A" emitida por la Comisión de Regantes Canal Nuevo Imperial (fojas 102); **w**) copia de los recibos de pago a la Comisión de Regantes Canal Nuevo Imperial (fojas 103); **x**) copia de la Constancia de No Adeudo de Impuestos Prediales del año 2013 (fojas 104 al 105); **y**) copia de los recibos de pago del impuesto predial (fojas 106 al 110, 117 al 119); y, **z**) certificado literal – partida N° 21240021 (fojas 120 al 121).

4. Que, con escrito presentado el 09 de agosto del 2022 (S.I. N° 20837-2022) (fojas 132 al 134) "la Administrada" reitera su solicitud de venta directa de "el predio", asimismo solicita la continuación de la evolución de la documentación adjunta en el párrafo precedente, además indica que de realizarse una verificación in situ se podrá contar con su presencia.

5. 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.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado 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 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.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00990-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2022 (fojas 122 al 132), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido según detalle siguiente: a) 67 091,63 m² (85.20%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en la partida registral N° 21240021 del registro de predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 104356, b) 10 334,79 m² (13.12%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en la partida registral N° 21260305 del registro de predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 117992, y c) 1 323.17 m² (1.68%) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral.
- ii. Se ubica entre el distrito Nuevo Imperial en 78 157,48 m² – 99.25% y San Vicente de Cañete en 592,11 m² – 0.75%.
- iii. Se superpone parcialmente con dos predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, en 67 091,63 m² - 85.20% identificado con Código N°1431-2020(Cus N°104356) y con un área de 10 334,79 m² - 13.12% identificado con Código N°1430-2020 (Cus N°117992), ambos con uso potencial no especificado, en condición vigente y sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv. Se superpone parcialmente con ámbito de dos procesos judiciales, según detalle: a) legajo N° 0113-2021, proceso judicial con expediente judicial N° 326-2020 demandante Tom Schuler Rauch, materia prescripción adquisitiva, proceso no concluido, y b) legajo N° 177-2019, proceso judicial con expediente judicial. N° 0162-2019 demandante SBN, materia reivindicación judicial, proceso no concluido.
- v. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, los datos son insuficientes para realizar la correlación con “el predio”.
- vi. Según visualización de las imágenes satelitales, “el predio” es un terreno de naturaleza aeriaz, de topografía plana y accidentada, no se advierte delimitación física que restrinja el acceso a terceros, presenta sectores de uso agrícola en 10% aproximadamente del área total y resto corresponde a rea libre (90%), asimismo, en su interior se observan dos módulos de vivienda, plantones alineados dispersos y trochas carrozables, se accede a través de la Calle San José que se articula con la Av. Oscar Ramos Cabieses del casco urbano del CPM La Florida, acorde con el panel fotográfico presentado por “la administrada” e imagen del Street View.
- vii. “El predio” se encuentra fuera del ámbito del plano de zonificación y compatibilidad de uso (Plano PZ02).

12. Que, en atención al ítem i) del considerando anterior, es preciso señalar que el área de 1 323,17 m² (1.68% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”¹. En tal sentido, esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe las acciones de saneamiento de acuerdo a sus funciones.

13. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que las áreas 67 091,63 m² (85.20%) y 10 334,79 m² (13.12%) de “el predio” son de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la Administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente (...)

- i. La Constancia de Domicilio sin número de fecha 17 de noviembre de 2008, emitida por la Gobernación del distrito de Nuevo Imperial a favor de Pedro Huamán Quispe con D.N.I. 25418841 tiene como domicilio real la “Cabaña Cañete” CP La Florida – Nuevo Imperial, sin embargo, no consigna perímetro, linderos, ni área; siendo así, no se puede determinar que se trate de “el predio”.
- ii. Declaración Jurada de Autoavaluó del año 2008 (PR) y 2009 (PR – HR), (código de contribuyente 5569) emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial a favor de Pedro Huamán Quispe del terreno de 3.1162 has. para uso agrícola, ubicado en el CP La Florida; por lo que, no acredita formalmente la posesión a favor de “la administrada y perímetro; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.

14. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 04069-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022 (fojas 136) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole lo siguiente: **i)** presentar documentación que sustente la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) y 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **ii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; y, **iii)** presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales. 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”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 24 de octubre de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Gilmer Granda Zavala, identificado con DNI N° 08789403, indicando que es visitante. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444² aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. 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 **10 de noviembre de 2022**.

16. Que, los días 13 de setiembre y 25 de octubre del presente año, se atendió a través de cita presencial a “la Administrada”, brindándole orientación acerca de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”; así como del área que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “la Administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 requerir nuevamente la venta directa de “el predio” deberá solicitarse información actualizada a la SDAPE sobre el procedimiento de inmatriculación del área de 1 323,17 m² (1.68% de “el predio”) o en caso contrario “la Administrada” deberá excluir dicha área de su requerimiento.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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, el Informe de Brigada N° 01094-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1325-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCILA LA TORRE VDA DE HUAMAN** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentid

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI