

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1283-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 950-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN JUNTA DE POSESIONARIOS SANTA ROSA DE PAMPA CLARITA”** representada por su presidente Darío Palomino Leoyacc, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 302 394.27 m², ubicado en el km 154.5 antigua panamericana sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento 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 (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 26 de agosto de 2022 (S.I. N° 22718-2022), la **“ASOCIACIÓN JUNTA DE POSESIONARIOS SANTA ROSA DE PAMPA CLARITA”** representada por su presidente Darío Palomino Leoyacc (en adelante **“la administrada”**), solicita la venta directa de **“el predio”**, sin precisar la causal de dicho artículo en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva (fojas 3); **2)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 5); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete (fojas 6); **4)** plano perimétrico (fojas 9); **5)** plano de ubicación (fojas 10); **6)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Cañete de julio de 2022 (fojas 11); **7)** partida registral N° 21002731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 13); y, **8)** partida registral N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 22 al 36).

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 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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1134-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2022 (fojas 37), en el que se concluye de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra parcialmente superpuesto en 286 736.38 m² (que representa el 94.82% de “el predio”) inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 21002731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 54683.
 - o En el asiento D00001, mediante resolución suprema N°014-2010-EM de fecha 20.02.2010 se inscribe la construcción del derecho de servidumbre de ocupación, paso y tránsito a favor de Transportadora de Gas del Perú S.A sobre el área de 29 799.17 m² que forma parte de “el predio”.
 - o En el asiento D00003, de las cargas y gravámenes se inscribe la anotación de demanda contra el ministerio de Agricultura, Gobierno Regional de Lima, SBN, y empresa Transportadora de Gas del Perú S.A sobre prescripción adquisitiva de dominio bajo el Exp. N° 00056-2020-86-0801-JR-CI-01, declarando improcedente la solicitud presentada por Esther Angelica Saavedra Tintaya por unidad catastral 90395.
- ii. Se superpone parcialmente en 15 652.92 m² (que representa el 5.18% de “el predio”) con área sin inscripción registral, sin embargo, se advierte que según Certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 4213870) emitida por la Oficina Registral de Cañete el 14 de julio de 2022 indican que el predio” se superpone con partida registral N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, se trata el terreno eriazos, pampas de Concón San Vicente de Cañete UC N° 90342. Cabe indicar que la Partida N° 21001312 se encuentra inscrito a favor de Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio.
- iii. Recae parcialmente 79 076.1269 m² en ámbito de concesión minera titulada, “Asociación de Oasis de Concón” de sustancia no metálica de situación vigente a nombre de la Asociación Oasis de Concón.

iv. Se superpone con 2 procesos judiciales según cuadro:

N°	N° Legajo	Demandante	Demandado	Nombre predio	Materia	Estado Proceso
1	092-2014	ENRIQUE POZO JUAREZ	SBN	PREDIO DE 155.4007 HECTAREAS UBICADO A LA ALTURA DEL KILOMETRO 154 DE LA CARRETERA PANA	PRUEBA ANTICIPADA - INSPECCION JUDICIAL	NO CONCLUIDO
2	490-2016	ESTHER ANGELICA SAAVEDRA TINTAYA	SBN - EMPRESA TRANSPORTADORA DE GAS DEL PERU SA	276.8679 HAS	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	CONCLUIDO

- v. Se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, con Código N°1502-2020 (CUS N°54683).
- vi. El administrado no presentó documentos sustentatorios que acrediten su posesión.
- vii. Se encuentra fuera de ámbito urbano.
- viii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth “el predio” está ubicado en una zona eriaza ribereña, de topografía plana y suelo arenoso, aledaño a la carretera panamericana norte, en el intercambio vial Pampa Santa Clarita. Se encuentra parcialmente ocupado al oeste por terceros, y se puede evidenciar trazo de manzaneo por casi todo el terreno.

10. Que, respecto al 15 652.92 m² (que representa el 5.18% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, sin embargo de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 4213870) emitida por la Oficina Registral de Cañete el 14 de julio de 2022 indican que “el predio” se superpone con partida registral N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, el cual se trata de un terreno eriazo, pampas de Concón San Vicente de Cañete UC N° 90342. Cabe indicar que el predio inscrito en la partida registral N° 21001312 es de titularidad del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio. Por lo cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición de conformidad con la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución.

11. Que, mediante Oficio N° 03465-2022/SBN-DGPE-SDDI de 3 de octubre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 43), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** adjuntar nueva documentación técnica reformulando el área solicitando únicamente el área de 286 736.38 m² (que representa el 94.82% de “el predio); **ii)** presentar escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222⁰¹ del “el

1 Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
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.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

Reglamento”; y, **iii)** adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, otorgándosele 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”, 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue remitido a 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”; sin embargo, esta fue devuelta mediante Acta de Constancia de primera visita señalando que falta indicar paradero.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Memorando N° 3936-2022/SBN-DGPE-SDDI el 25 de octubre de 2022, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD) de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2 del artículo 21° e inciso 23.1.2 del artículo 23 del “T.U.O. de la LPAG”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario La República el 18 de noviembre de 2022. Por lo que el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 5 de diciembre de 2022.**

14. 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.

15. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con presentar documentación a fin de subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1291-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1431-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la “**ASOCIACIÓN JUNTA DE POSESIONARIOS SANTA ROSA DE PAMPA CLARITA**” representada por su presidente Darío Palomino Leoyacc, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Administración de la Propiedad Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI