

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1301-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 609-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO VIDAL VIDAL**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 69,9700 ha (699 700,00 m²), ubicado en el sector Puerto Viejo, en el distrito de San Antonio, provincia Cañete y departamento de Lima; 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 26 de noviembre 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 06 de junio de 2022 (S.I. N° 14794-2022), **JULIO VIDAL VIDAL** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de documento nacional de identidad (foja 2); **ii)** plano perimétrico y memoria descriptiva suscritos por la Ing. María Violeta Julca Núñez C.I.P N° 30062 (fojas 3 y 4); **iii)** declaración jurada de autoevaluó 2022 (PR y HR) código de contribuyente N° 0005234 (foja 9); **iv)** recibos de pago por concepto de Impuesto Predial de periodos 2013, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022 (fojas 10 al 17); **v)** constancia de posesión de bien Inmueble otorgado por el Juzgado de Paz de San Antonio de fecha 23 de diciembre de 2019 (fojas 18); **vi)** acta de constatación Judicial otorgado por el Juzgado de Paz de San Antonio de fecha 20 de diciembre de 2019 (foja 20 y 21); **vii)** constancia de posesión N° 0156-2014 otorgada por la Municipalidad Distrital de San Antonio de 26 de diciembre 2014; y, **viii)** resolución de gerencia N° 022-2021-ACHF-GDUR-MDSA de fecha 15 de marzo de 2021.

4. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar los procedimientos sobre actos de adquisición a las disposiciones

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

establecidas en éste; en tal sentido, se adecua el presente procedimiento a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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, 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”).

7. 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”.

8. 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.

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 se procedió a evaluar la documentación técnica adjuntada, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0755-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022 (fojas 27), a través del que se determinó que el área gráfica resultante del predio materia de interés es de 699 698,39 m² (en adelante “el predio”), advirtiéndose respecto de éste lo siguiente:

- i) 542 903,12 m², 3 835,42 m², 51 951,89 m², 33 202,19 m² y 32 892,82 m² (77,59%, 0,55%, 7,42%, 4,75% y 4,70% de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado representado por la SBN en las partidas registrales N° 21021538, N° 210221539, N° 21273250, N° 21273251 y N° 21273252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 37649; 39530; 33760; 133761; y, 133762, respectivamente.
- ii) 1 009,48 m², 4 233,33 m² y 29 670,14 m² (0,14%, 0,61% y 4,24% de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor de terceros en las partidas registrales N° 90174770, N° 90033751 y N° 90003356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, razón, por la que esta Superintendencia no es competente para aprobar y/o evaluar actos de administración y/o disposición respecto de éstas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1°² de “el Reglamento”.
- iii) 566 840,35 m² (81,01% de “el predio”), se superpone con la Concesión Minera en estado Extinguido con código N° 010225319, según la plataforma GIS del GEOCATMIN.

² Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

- iv) 27 001,29 m² (3,86 % de “el predio”) se superpone con el Paisaje Arqueológico “Mahamaes – Puerto Viejo 1 - Sector 3”, según el Sistema de Información de Arqueología – SIGDA del Ministerio de Cultura, situación que es ratificada por el Programada Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura mediante el Oficio N° 000638-2022-DSFL/MC presentado el 06 de julio de 2022 (S.I 17717-2022); sin embargo, no se ha remitido la Resolución o norma con la que se aprueba el ámbito declarado como Paisaje Arqueológico, ni se ha determinado la condición de dicho ámbito, a fin de determinar si cuenta con restricciones para efectuar actos de disposición sobre ésta.
- v) 554,91 m² (0,08% de “el predio”) se superpone con un proceso judicial de reivindicación, incoado ante el Primer juzgado Civil de Cañete, con Legajos N° 036-2017 y N° 060-2017; y, 27 496,28 m² (3,93% de “el predio”) con un proceso judicial de desalojo, incoado ante el Juzgado Mixto de Mala, con Legajo N° 158-2013.
- vi) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del período comprendido entre el 24/02/2007 al 15/04/2020, es de naturaleza eriaza con pendiente variada, en condición de desocupado, salvo en el extremo norte y central abarcando una extensión menor al 1%, advirtiéndose una delimitación por las características físicas del terreno (cumbre de cerro), que condicionan que el acceso sea a través del predio de propiedad de “el Administrado”; y,
- vii) En atención a la documentación remitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Cañete mediante las Cartas N° 085-2022-ACHF-GDUR-MDSA y N° 97-2022-ACHF-GDUR-MDSA, presentadas el 15 de julio y 12 de setiembre de 2022, respectivamente (S.I 18823-2022 y S.I 24050-2022), se emitieron los Informes Preliminares N° 00983-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 01500-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto y 22 de noviembre de 2022, determinando que un área de 3 808,97 m² (0,54% de “el predio”) se superpone con una trocha carrozable que conecta la carretera Panamericana Sur con el Balneario de Puerto Viejo, por lo que, constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por ser inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

11. Que, en atención al ítem iv) del párrafo anterior, con Oficios N° 02287-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 02852-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio y 18 de agosto de 2022, se solicitó información al Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura sobre la posible superposición de “el predio” con dominio público, información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual, en aplicación al artículo 98° de “el Reglamento”, corresponde resolver el presente procedimiento con la información que se cuenta en el expediente.

12. Que, esta Subdirección a través del Oficio N° 03057-2022/SBN-DGPE-SDDI de 01 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 89), comunicó a “el Administrado” que debe excluir las áreas detalladas en los ítems ii) y vii) del décimo considerando; y, reformular su pedido considerando sólo el área de 662 990,61 m² (en adelante “el área disponible”), requiriéndole la presentación de la siguiente documentación: i) declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante. Acta de inspección judicial o notarial del predio. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores; y, ii) 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”; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

³ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁵ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de setiembre de 2022, en el domicilio señalado por “el Administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo notificada bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5⁶ del artículo 21° 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 29 de setiembre de 2022.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el Administrado” 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.

15. Que, sin perjuicio de ello 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 con lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “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 Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 01307-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1452-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO VIDAL VIDAL**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

⁶ 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente