

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0130-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero del 2023

El Expediente N° 1216-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PUERTO GALLARDO**, representado por su presidente, Jaime Roberto Ayllón Bresani mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** del área de 35 295,47 m² ubicada a la altura del Km. 123.5 en el distrito de Cerro Azul, 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 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. . Que, mediante escrito presentado el 12 de setiembre y 11 de noviembre del 2022 (S.I. N° 24101-2022 y N° 30477-2022, respectivamente), la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PUERTO GALLARDO**, representada por su presidente Jaime Roberto Ayllón Bresani, (adelante "la asociación"), solicita la desafectación y posterior venta directa de "el predio", invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2 al 8). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado literal de la partida registral N° 06000149 emitido por el registro de personas jurídicas de Cañete el 29/08/2022 (fojas 11 al 28); **b)** certificado de vigencia poder emitido por la Oficina Registral de Cañete el 29/08/2022 (fojas 29 y 30); **c)** solicitud de constatación de hecho de fecha 26/04/2022 (fojas 31 al 37); **d)** plano perimétrico y memoria descriptiva sin firma profesional (fojas 38 al 40); **e)** minuta de compra venta de fecha 14/04/2003 (fojas 41 al 43); y, **f)** constatación de hechos de fecha 28/04/2022 otorgado por el juez de paz de Cerro Azul-Cañete (fojas 44 al 46).

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 complemente 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, por su parte 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, 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.

10. Que, mediante Oficio N° 04843-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2022, en adelante “el Oficio”, esta Subdirección solicitó a “la asociación” regularizar las firmas del profesional técnico y adjuntar la documentación siguiente: i) plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado; y, ii) memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

11. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 29 de noviembre de 2022, en la Casilla Electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la asociación”, según consta en la Constancia de Notificación Electrónica (fojas 51); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 16 de diciembre de 2022.

12. Que, en el caso en concreto, mediante escrito presentado el 16 de diciembre de 2022 (S.I. N° 33876-2022), la “asociación” subsana las observaciones advertidas en “el Oficio” adjuntando la documentación siguiente: a) plano perimétrico y memoria descriptiva firmados por el ingeniero Alex Salvador Manrique N° C.I.P N° 79167.

13. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00045-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58 al 63) del 12 de enero de 2023; en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta al Geovisor de SUNARP se advierte que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

Partida	Titular	Superposición (m ²)	%
90170406	Asociación de Residentes de Puerto Gallardo	5 681,63	16.1
90285510	Asociación Playa el Polo	360,48	1.02
90094483	Comunidad Campesina de Cañete	2 0614,19	58.4
Sin inscripción registral		8 640,11	24.48

- ii) Se descartan las áreas de 5 681,63 m², 360,48 m² y 20 614,19 m² (16.1%, 1.02% y 58.4% de “el predio” respectivamente) inscritas a favor de terceros, quedando como área de libre inscripción 8 640,11 m², denominada “el predio 2”.
- iii) Según la Línea de Alta Marea - LAM graficado de manera referencial respecto de “el predio 2” se tiene que: 8 135,97 m² se encuentra en zona de dominio restringido y 504,14 m² recae sobre ladera de Cerro o zona adyacente, donde se advierte rompimiento de la continuidad geográfica.
- iv) “La asociación” no presentó documento mediante el cual su proyecto se declare de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales.
- v) De la situación física de “el predio 2”, según las imágenes satelitales de Google Earth de noviembre de 2022, se encuentra en un entorno arenoso, con pendiente plana, ocupado parcialmente por varias carpas de playa.

14. Que, en ese contexto, respecto a las áreas descritas en el ítem i) es preciso señalar que las áreas de 5 681,63 m², 360,48 m² y 20 614.19 m² se encuentran inscritas a favor de terceros; por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en virtud a lo establecido en el inciso 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”.

15. Que, es preciso señalar que el área de 8 640,11 m² (24.48% del 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. No obstante, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias la inmatriculación de dicha área, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

16. Que, mediante escrito s/n presentado el 18 de enero de 2023 (S.I. N° 01209-2023), el presidente de “la asociación” solicitó a esta Subdirección, entre otros que: i) se pronuncie sobre solicitud; y, ii) que previo al pronunciamiento se programe una audiencia presencial o virtual. En ese contexto, a través de la plataforma “Reúnete Virtual” el 09 de febrero de 2023, se dio atención a su requerimiento de cita.

17. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la asociación”.

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; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, Informe Brigada N° 00088-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0133-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PUERTO GALLARDO** representada por su presidente Jaime Roberto Ayllón Bresani, por los

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 (...)

argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio 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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI