

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0187-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **951-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIA ESMERALDA MENDIZ SANTISTEBAN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de **10.522 ha**, ubicada en el Sector Primavera, distrito de Vegueta, provincia de Huaura 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 deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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, 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 27 de julio del 2022 [S.I N° 19940-2022 (fojas 02)] y el 26 de agosto del 2022 [S.I. N° 22612-2022 (fojas 27)], **MARÍA ESMERALDA MENDIZ SANTISTEBAN** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, del contenido de los documentos adjuntos se advierte que manifiesta estar en posesión de "el predio". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia simple del Acta de Constatación de Posesión de fecha 28 de agosto del 2009 (fojas 3-4); **2)** Copia certificada del Acta de Inspección Judicial de fecha 11 de enero del 2011 (fojas 5); **3)** Copia certificada del Acta de Inspección Judicial de fecha 13 de octubre del 2012 (fojas 6-7); **4)** Copia certificada del Acta de Inspección Judicial del 29 de enero del 2013 (fojas 8-9); **e)** Copia certificada de la Carta N° 0899-2014-GRL/GRDE/DIREFOR/ALLA emitida por el Gobierno Regional de Lima el 22 de setiembre del 2014 (fojas 10-11); **5)** Copia certificada de la Carta N° 00423-2014-GRL/GRDE/DIREFOR/ALLA emitida por el Gobierno Regional de Lima el 14 de abril del 2014 (fojas 12); **6)** Documentación técnica firmada por Ing. Agrónomo Gerardo Federico Del Solar La Rosa CIP 10741 (memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación) (fojas 13-15); **7)** Copia certificada del DNI de María Esmeralda Mendiz Santisteban (fojas 16); **8)** Copia certificada del Informe N° 366-2014-OC-GDUyR/MPH emitido por la Municipalidad Provincial de Huaura el 21 de mayo del 2014 (fojas 17-18); **9)** Copia certificada del Certificado de Ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 040-14-GDUYR-MPH emitido por la Municipalidad Provincial de Huaura el 22 de abril del 2014 (fojas 19); **10)** 17 Fotografías del predio (fojas 20-25); **11)** Oficio N°

01555-2022/SBN-GG-UTD y anexos emitido por esta Superintendencia el 28 de junio del 2022 (fojas 28-41); y, **12)** Oficio N° 06817-2022/SBN-DGPE-SDAPE emitido por esta Superintendencia el 22 de agosto del 2022 (fojas 42).

4. 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 entidad es públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. 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° DIR00002-2022/SBN”).

6. 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”.

7. 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.

8. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son irrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01133-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre del 2022 (fojas 58-65), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. De la consulta en la Base Única de Predios del Estado de esta Superintendencia, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Viro de SUNARP, se verifica que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

N°	CUS	TITULAR	SUPERPOSICIÓN (m ²)	PARTIDA REGISTRAL O.R. HUACHO
1	39569	Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	78 082,80 %	50024311
2		Propiedad de terceros	5 607,19 %	50223862
3			21 405,76 %	40006838

5		132,08 %	08012710
---	--	----------	----------

- i. Se advierte posible duplicidad registral entre la Partida Registral N°40006838 (Predio de 8 359 250,26 m²) y la Partida Registral N° 08012710 (Predio de 36 000 00,00 m²) que involucra a “el predio” materia de evaluación.
- ii. Se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado con Código N° 308-2021, con potencialidad no especificada, en condición vigente.
- iii. No se superpone con solicitudes de ingreso relacionadas con actos de disposición en trámite o pendientes de atención, según la plataforma del Geocatastro de la SBN.
- iv. De la visualización de las imágenes de satelitales de Google Earth del periodo 10 de julio del 2009 al 20 de octubre del 2021, se observa que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana, de topografía ondulada y suelo arenoso, ocupado por terceros y parcelas agrícolas, asimismo, colinda con el cerro Primavera y el Asentamiento Humano Ampliación Primavera, se observa la presencia cultivos para el lado suroeste. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2009-2015-2021, “el predio” se encuentra totalmente desocupado pudiéndose observar que a partir del año 2015 el terreno fue ocupado por terceros, parcelas agrícolas, entre otros.
- v. De la identificación del Plano de diagnóstico – ubicación N° 0623-2022/SBN-DGPE-SDS el cual consta de una inspección por un predio de mayor área (Exp. N° 148-2022/SBNSDS) que se superpone con “el predio”, de la visualización de las fichas N° 0222-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0223-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0224-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0360-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0359-2022/SBN-DGPE-SDS, se concluye que el predio se encuentra parcialmente ocupado por terceros, cultivos, entre otros.
- vi. Según Certificado de Ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 040-Se encuentra ubicado fuera de la zona urbana y de expansión urbana, según Certificado de Ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 040-14-GDUYR-MPH, de acuerdo al “Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho 2013-2022” aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014 de fecha 07 de marzo del 2014 y el “Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huara 2013-2022” aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2014.

11. Que, de acuerdo al ítem i) del considerando precedente, es preciso señalar que las áreas de **5 607,19 m², 21 405,76 m², 132,08 m²** no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 56.1° del artículo 56°¹ de “el Reglamento”, esta Superintendencia carece de competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre dichas áreas.

12. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto del área de **78 082,80 m²**, al haberse determinado que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad (en adelante, “el área disponible”); teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales 3)² o 4)³ del artículo 222° de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; del contenido de los documentos adjuntos se advierte que manifiesta estar en posesión de “el predio”.

13. Que, en ese sentido corresponde precisar que en cuanto a las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o

¹ 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.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

² 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.

³ 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.

cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante "primer requisito"); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "segundo requisito").
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante "primer requisito"); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante "segundo requisito").

14. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta: a) copia simple de acta de constatación (no certificada) en donde se verifica que el personal del Juzgado de Paz de Medio Mundo manifiesta que "la administrada" se encuentra en posesión de "el predio" desde el 28.08.2009 y a su vez, se constata que "el predio" es de terrenos de cultivos de palta, manzana, maracuyá, entre otros, visualizándose en su interior una casa de esteras construida; y b) certificado de ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 040-14-GDUYR-MPH, de acuerdo al "Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho 2013-2022" aprobado mediante ordenanza municipal N° 004-2014 de fecha 07.03.2014 y el "Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huará 2013-2022" aprobado mediante Ordenanza Municipal N°003-2014, en el cual se determina que "el predio" se encuentra ubicado fuera de la zona urbana y de expansión urbana.

15. Que, en virtud de lo expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2023 (fojas 66-69) (en adelante "el Oficio") en el que se concluye lo siguiente:

- i. Deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa sobre el área de 78 082,80 m², que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad;
- ii. Precisar si su solicitud se enmarca en el literal 3) o 4) del artículo 222° del "el Reglamento";
- iii. Deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y,
- iv. Presentar la 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".

16. Que, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) 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".

17. Que, "el Oficio" fue notificado el 05 de enero de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "la administrada" según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 70); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del "TUO 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 **20 de enero de 2023**.

18. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 71), se advierte que "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.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del "ROF de la SBN".

20. Que, sin perjuicio de las observaciones trasladadas en “el Oficio”, de volver a presentar su pedido deberá considerar lo advertido en las fichas N° 0222-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0223-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0224-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0360-2022/SBN-DGPE-SDS, N° 0359-2022/SBN-DGPE-SDS; toda vez que de su contenido se tiene que “el predio” también se encuentra ocupado por terceros distinto a “la administrada”; lo que denota que “la administrada” no ejerce la posesión de “el predio” en su totalidad.

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 Brigada N° 00177-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0214-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIA ESMERALDA MENDIZ SANTISTEBAN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI