



RESOLUCIÓN N° 0253-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 892-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por Juan Lorenzo Chuquitaype Dueñas, en representación de **JOSÉ ANTONIO VERA MAJAIL**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de 182,33 m², ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, 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 (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 “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de julio del 2022 (S.I. N° 18163-2022) por Juan Lorenzo Chuquitaype Dueñas, en representación de **JOSÉ ANTONIO VERA MAJAIL**, en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” por la causal 4) del artículo 222 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de carta poder firmada por José Antonio Vera Majail (fojas 4); **b)** copia de plano perimétrico suscrito por verificador de Sunarp, Ramón Antonio Vélez Frías (fojas 5); **c)** copia de plano de ubicación – localización suscrita por verificador de Sunarp, Ramón Antonio Vélez Frías (fojas 6); **d)** copia de memoria descriptiva suscrita por verificador de Sunarp, Ramón Antonio Vélez Frías (fojas 7); **e)** copia de certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 97434825 (fojas 8-9); **f)** copia de informe técnico N° 08228-2021/SUNARP-Z.R. N° IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 29 de abril de 2021 (fojas 10-12); **g)** copia de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado de fecha 08 de julio de 2022 (fojas 13); **h)** copia de Oficio N° 124 SG/D/02 del 07 de mayo de 2008 (fojas 14); **i)** copia de oficio G-500 1926 DEL 29 DE ABRIL DE 2008 (fojas 15); **j)** copia de informe técnico de la determinación de la Línea de Más Alta Marea (LAM) y límite de la franja de cincuenta metro de ancho paralela a la LAM (fojas 16-38).

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2022, que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base Gráfica Única de Predios del Estado y la Base de Datos Alfanuméricos del Aplicativo del SINABIP, se advierte que recae en zona sin antecedente registral.
- ii) Sin embargo, de la consulta al visor temático de la SUNARP, se observa que “el predio” recae sobre la partida registral N° P17014065, independizada de la partida registral N° P17014021 (predio matriz) que tiene como titular registral al ESTADO con un área de 436,00 m², correspondiente a la Mz. D, Lote 4.
- iii) Se observa que la partida registral P17014065 no refleja el área gráfica inscrita de 435,00 m² y tampoco el área gráfica de la partida registral P17014021, por lo que se deberá realizar la consulta sobre dichos predios.
- iv) Asimismo, se realizó la lectura a la partida registral N.º 90186167, inscrita en el año 27 de abril de 1973, al que se identificó que corresponde al Fundo Salitre Bujama señalado en el folio n.º 60 de la misma, además de señalar que es trasladada al Estado de acuerdo a las disposiciones del artículo 22 del Código Civil Ley 11061 y decreto Ley 14197 y de conformidad con la Resolución Suprema n.º 0834-EF-BN de fecha 27.08.2000, conforme consta en la memoria descriptiva y el plano de la Lotización aprobada por el Ministerio de Hacienda y Comercio, Dirección de Bienes Nacionales, Dirección técnica, sin embargo, al existir discrepancia con respecto a la información emitida en la búsqueda catastral presentada y además de no contar con información gráfica de sus independizaciones, no se puede descartar si existe duplicidad con las partidas n.º P17014065 y P17014021 (predio matriz), por lo tanto se recomienda realizar la consulta a la entidad competente para su descarte.
- v) Recae totalmente sobre zona de dominio restringido ZDR, sin embargo, se advierte discrepancia en cuanto a las coordenadas que muestra el informe técnico acerca de la LAM, anexo al Oficio N.º 124 SG/D/02 de fecha 07.05.2008, por lo que se recomienda realizar la consulta correspondiente a la entidad competente.
- vi) Se encuentra ubicado frente a calle Bujama que del plano perimétrico presentado se observa graficada la sección vial A-A Malecón Bujama, con un ancho de vía de 29.40 ml, sin embargo, no hay documento que avale su reglamentación, por lo que es necesario realizar la consulta a la entidad competente, a fin

que informe acerca del ancho vial y el año de creación para verificar si cumple con la Ley de playas 26856.

- vii) “El administrado” no ha presentado los documentos necesarios para acreditar la causal invocada.
- viii) De la situación física y temporal de “el predio”, se trata de un terreno regular, en zona plana, suelo arenoso con vista al mar y zona urbana consolidada; asimismo, se advierte lo siguiente: **a)** en las imágenes de fecha 02.02.2007 se encuentra ocupado en su totalidad, cuya situación se mantiene en las imágenes del 07.01.2013, 10.03.2018 y 10.01.2022; y, **b)** en la imagen del año 2013 del Street View, existe una construcción de un nivel de aparente uso de vivienda. Lo indicado ha sido visualizado en las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2007 al 2021.
- ix) De la revisión de las bases temáticas para identificar la zonificación de “el predio” no ha sido posible identificar dicha información.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente y a fin de determinar la titularidad, libre disponibilidad y descartar posible duplicidad registral, esta Subdirección consideró pertinente solicitar información a diversas entidades, como se indica a continuación:

- Mediante Oficio N° 04564-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022, se solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI de la Marina de Guerra del Perú, remitir toda la documentación técnica y digital actualizada sobre las delimitaciones de la Línea de Alta Marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, que se encuentre en el ámbito de “el predio”.
- Mediante Oficio N° 04565-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022, reiterado con Oficio N° 00130-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero del 2023, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Cañete, informar lo siguiente: **i)** si “el predio” se superpone con derecho de vías; **ii)** si “el predio” se superpone con ancho vial; **iii)** precisar el porcentaje y medidas de superposición del derecho de vías y ancho vial; y, **iv)** indicar el año de creación del derecho de vías y el ancho vial. Lo que fue comunicado a “el administrado” con Oficio N° 04582-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022; 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”¹ corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el presente expediente.
- Mediante solicitud de publicidad N° 2022-7046229, se solicitó a la Oficina Registral de Cañeta el certificado de búsqueda catastral, a fin de determinar titularidad de “el predio” y descartar posible duplicidad con otros predios.

11. Que, el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete de la SUNARP de fecha 02 de diciembre del 2022 (publicidad N° 7046229), concluye que: *“El presente estudio esta referido a un área de 182,32 m², el cual según información del usuario se encuentra ubicado en el Distrito de Mala, Provincia Cañete y Departamento de Lima. Efectuadas las comparaciones gráficas entre la información técnica remitida y la Base Gráfica Digital de Consulta disponible a la fecha en la Oficina de Catastro, se visualiza, gráficamente al área en consulta en zona donde no se observan graficados perimétricos con antecedentes registrales; teniendo en cuenta que la base gráfica es referencial debido a que no contiene la totalidad de los predios inscritos, por ello se debe precisar que la Oficina de Catastro de SUNARP, solo se pronuncia sobre ámbitos de predios inscritos y que están plasmados a al fecha en nuestra Base Gráfica, en proceso de elaboración; la cual está sujeta a actualización, en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios, en proceso actual de inscripción, así como se concluya con la reconstrucción e incorporación de predios con partidas antiguas, ubicadas en la zona de estudio*

12. Que, tal como se advierte en el ítem **i)** del considerando noveno complementado con lo señalado por SUNARP, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o2} de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

¹ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

² 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

13. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 49° y 50° de "el ROF".

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar los documentos presentados por "el administrado", asimismo, se prescinde de las información solicitada con Oficios N° 4564-2022/SBN-DGPE-SDDI y 4565-2022/SBN-DGPE-SDDI; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 00285-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 y el Informe Brigada N° 00238-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulado por **JUAN LORENZO CHUQUITAYPE DUEÑAS**, en representación de José Antonio Vera Majail, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para 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
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.