

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0369-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 129-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ZEZUR PEDRO GARATE VALERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 500 m² ubicado en la manzana K1, lote 3, Zona B del Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente de Cañete, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 septiembre del 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 enero del 2023 (S.I. N° 01863-2023), **ZEZUR PEDRO GARATE VALERA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 3) del artículo 222° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** registro de padrón de socios (fojas 6); **b)** Constancia de no adeudo emitida por el Gerente de Administración Tributaria de la Municipalidad de Cañete de fecha 20 de setiembre del 2020 (fojas 8); **c)** constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Herbay Alto San Vicente de fecha 06 de agosto del 2021 (fojas 11); **d)** certificado de posesión emitido por la Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete el 30 de septiembre del 2013

(fojas 12); **e**) recibos de ingreso Nros. 09710, 001655, 05192 y 25833 emitidos por la Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete el 13 de septiembre del 2022, 29 de mayo del 2022, 23 de enero del 2021 y 14 de marzo del 2023 (fojas 14); **f**) memoria descriptiva (fojas 21); **g**) plano perimétrico y ubicación (fojas 22); y, **h**) constancia de posesión de lote emitido por la Asociación Agropecuaria Apóstol Santiago el 6 de enero del 2010 (fojas 23).

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo del 2023 (S.I N° 06053-2023) (fojas 25), María del Pilar Valeria Huesembe, solicita que toda notificación y/o documento que recaiga en la solicitud de ingreso (S.I. N° 01863-2023) sea notificado a su correo electrónico: maritavalera.congreso@gmail.com, toda vez que alega ser la representante de “el administrado”, por ser este su hijo.

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2023 (fojas 35), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21111446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 58519.
- ii. Según las imágenes satelitales de Google Earth del período 2010 al 2022, se ha verificado que se trata de un terreno ubicado cerca al borde de un acantilado con frente al Océano Pacífico, en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, tiene

pendiente inclinada y tipo de suelo arenoso. En la imagen del 27.03.2010 e imagen del 13.12.2018, se visualiza desocupado, sin delimitación alguna que restrinja su acceso a terceros, posteriormente en la imagen del 13.02.2021 se visualiza aparentemente ocupado por pequeños módulos que corresponderían a posesiones informales, dicha condición se mantiene a la fecha; sin embargo, en la imagen del 30.11.2022, se observa que forma una sola unidad junto con el lote del lado izquierdo (área cercada), cuyos límites no guardan relación con los linderos de “el predio”.

11. Que, mediante Oficio N° 1575-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), se requirió a María del Pilar Valeria Huesembe, que “el administrado” deberá presentar una carta poder simple con su firma respectiva señalándola como su representante o apoderada. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 05 de abril del 2023, en el domicilio consignado para efectos del presente procedimiento por María del Pilar Valeria Huesembe. En ese sentido, se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 21.1¹ del artículo 21 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo tanto, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas vencía el 21 de abril del 2023.

13. Que, mediante escrito presentado el 13 de abril del 2023 (S.I N° 09019-2023) (fojas 47) “el administrado”, solicita que se le notifique las repuestas del procedimiento de venta directa al correo electrónico: cambiosolsa@gmail.com.

14. Que, es preciso indicar que según se detalla en el ítem i) del décimo considerando, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo es pertinente mencionar que mediante Resolución N° 0138-2022/SBN-DGPE del 12 de diciembre 2022, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia declaró la nulidad de oficio de la Resolución N° 0244-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero 2020, la cual aprobó la asunción de la titularidad, entre otros, respecto el predio inscrito en la partida registral N° 21111446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, asimismo revisado la página de Extranet, se observa el título N° 0012133-2023 (Acto: nulidad de acto de inscripción), el cual se encuentra en estado pendiente.

15. Que, por lo antes expuesto, “el predio” aun continua siendo de titularidad del Gobierno Regional de Lima, en ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el octavo considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución

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

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

18. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53°

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia

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, el Informe de Brigada N° 0354-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0431-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ZEZUR PEDRO GARATE VALERA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- 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).

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de acuerdo a lo descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

QUINTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI