SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0413-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente Nº **1264-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELSA PAULINA HUAMAN QUISPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 000 m², ubicado en la Mz. B-1, Lote 04 - Primera etapa de la Asociación El Trébol del Pacifico (ATREPA), en el 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 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 derogo 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 24 de noviembre de 2022 (S.I. N° 31844-2022), **ELSA PAULINA HUAMAN QUISPE** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de recibo de Luz de fecha septiembre de 2022 (fojas 2); **b)** Constancia de Posesión, emitida por el Juzgado de Paz de Nuevo Ayacucho de fecha 15/11/2022 (fojas 5); **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y para contratar con el Estado, de fecha 17/11/2022 (fojas 6); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, emitido 17/10/2022 (fojas 7); **e)** Constancia de Posesión N°749-2014, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete, de fecha 30/04/2014 (fojas 10); **f)** Constancia de Asociado de la Asociación El Trébol del Pacífico "ATREPA" (fojas 11); **g)** copia de Estado de Cuenta Corriente del contribuyente, Información del Impuesto Predial desde el año 2009 hasta 2017 (fojas 14); **h)** Declaración del Impuesto Predial PR – HU del año 2014 al 2019 (fojas 18); **i)** Recibo de pagos de tributos del año 2009 al 2016 (fojas 55); y, **j)** Memoria descriptiva, Plano Perimétrico P-01 y Plano de Localización y Ubicación U-01, documentación técnica en coordenadas UTM - datum WGS84 y PSAD56 - Zona 18S, firmado por el Ing. Jorge Arturo Chumpitaz Caycho con registro CIP N° 184626, de fecha 18/09/2022.

4. Que, en ese sentido 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **065263P090**

compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. 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 improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

7. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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 Nº 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 "la administrada", emitiendo el Informe Preliminar Nº 00057-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2023 (fojas 62), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

I. Se ha reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM PSAD56 consignada en el documento técnico presentado, del cual se verifica que el área gráfica resultante es 969,20 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 30,80 m², diferencia que se encuentra fuera del margen de la tolerancia catastral, por lo que, se realizó el diagnóstico con el área gráfica resultante (en adelante "el área gráfica").

II. Se encuentra totalmente inmerso en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 21013741 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 53877.

III. Se verifica que "el área gráfica" es ribereña al mar cuyo litoral constituye un acantilado por lo que según el artículo 6° del Reglamento del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.

IV. De la consulta a las imágenes satelitales de Google Earth de noviembre del 2009 hasta noviembre del 2022, se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, frente a una vía de carácter local que se articula con la Panamericana Sur, se encuentra parcialmente ocupado por módulos de vivienda

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **065263P090**

que representa aproximadamente el 1% del área total, asimismo, forma parte de un terreno totalmente cercado y de la visualización de imágenes históricas del año 2009 al 2022, se advierte indicios de ocupación, en su interior se observa un módulo de vivienda por el lado norte, no se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros. En la imagen del año 2014 "el predio" forma parte de un terreno totalmente delimitado, situación física que no ha variado hasta la imagen más actual del año 2022.

11. Que, de lo antes expuesto, ha quedado determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, en ese contexto, si bien es cierto "la administrada" peticiona la venta directa en virtud de la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento", también es cierto que adjunta documentos mediante los cuales pretende acreditar la posesión de "el predio", en ese sentido, esta Subdirección también procederá a evaluar el cumplimento de las casuales de venta directa previstas en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

12. Que, en ese contexto, de la calificación formal de los documentos presentados por "la administrada", se advierte en relación a la causal 2) del artículo 222º de "el Reglamento", no ha presentado documentación que sustente dicha causal; por otro lado en relación a los requisitos previstos para las referidas causales 3) y 4) del artículo 222º de "el Reglamento", se advierte lo siguiente:

a) El recibo de luz, emitido por ADINELSA de setiembre de 2022; la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Nuevo Ayacucho del 15 de noviembre de 2022; la constancia de posesión N° 749-2014, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete del 30 de abril de 2014; la constancia de asociado de la asociación El Trébol del Pacífico "ATREPA" del 04 de noviembre de 2013; copia de Estado de Cuenta Corriente del contribuyente, Información del Impuesto Predial desde el año 2009 hasta 2017, emitido el 11 de abril del 2017, por la Municipalidad Provincial de Cañete, los recibo de pagos de tributos del año 2009, 2010,2011 y 2012 pagados el 12 de marzo del 2014 y los recibo de pagos de tributos del año 2015 al 2016 pagados el 21 de abril del 2016, todos éstos no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de "el predio" en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no estaría cumpliendo con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN"[1].

13. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 01573-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2023, realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa, requiriéndole que presente lo siguiente: **a)** De considerar que si el área materia de interés corresponde a 1,000 m^2 deberá presentar documentación técnica conforme lo establecido en el numeral 5 del artículo 100° de "el Reglamento[2]". **b)** Señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; **c)** Si indica que el supuesto de venta directa por la causal 2)[3] del artículo 222° de "el Reglamento", deberá cumplir con presentar la documentación que sustente la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de "el Reglamento" y el numeral 6.2 de la "Directiva Nº DIR-00002- 2022/SBN"; **d)** Si indica que el supuesto de venta directa por la causal 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", deberá presentar los medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN", los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; y, **e)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento. 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 inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el "TUO de la Ley Nº 27444". (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

---

[1] **5.7** Reglas para la evaluación de las causales de posesión 5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

[2] **Artículo 100.-** Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales 100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: 5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente: a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georreferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable. b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.

[3] **Artículo 222.-** Causales para la compraventa directa Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos: (…) 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **065263P090**

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; siendo notificado bajo puerta en segunda visita el 14 de abril de 2023, toda vez que en la primera visita realizada el 13 de abril de 2023; no se encontraba “la administrada” o persona alguna, dejándose constancia además que el domicilio tiene la fachada de ladrillo y un portón marrón, conforme a lo indicado por el acta de notificación bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 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 (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el **03 de mayo de 2023**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, 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 inadmisible 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.

16. 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 Nº DIR- 00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la 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 Brigada N° 00432-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2013 y el Informe Técnico Legal Nº 0486-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELSA PAULINA HUAMAN QUISPE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, 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, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 15/05/2023 16:58:34-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: PAREDES ALVAREZ Diana Rosa FAU 20131057823 hard
Fecha: 15/05/2023 15:54:31-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: LEZAMA VASQUEZ Sofia Ximena FAU 20131057823 hard
Fecha: 15/05/2023 15:55:14-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 15/05/2023 15:59:44-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **065263P090**