

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0451-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **141-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **KOFFER MAXWELL GARATE VALERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500 m², ubicado en la Mz. K1, Lote 4, Zona B del Centro Poblado Nuevo Cañete, 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 (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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (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 26 de enero del 2023 (S.I. N° 01865-2023) por **KOFFER MAXWELL GARATE VALERA**, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de un documento denominado “cargo” (foja 2); **c)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **d)** una imagen del aplicativo del Google Earth del 18.06.2022 (foja 4); **e)** copia del registro de socios (foja 5); **e)** copia de un recibo de depósito bancario del BCP (foja 6); **f)** copia de una constancia de no adeudo de fecha 20 de setiembre de 2020 (foja 7); **g)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto del distrito de San Vicente del 06 de agosto de 2021 (fojas 8 al 10); **h)** copia del certificado de posesión emitida por la Asociación de Posesionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete del 30 de setiembre de 2013 (foja 11); **i)** copia del recibo de ingreso N° 09709, N° 001656, N° 05190 y N°25833 (fojas 12 al 15); **j)** copia de la constatación de posesión emitida por la teniente gobernado del Centro Poblado Nuevo Ayacucho San Vicente del 15 de mayo de 2021 (foja 16); **k)** copia del certificado de búsqueda catastral N° 00127-2022 extendido el 11 de febrero de 2022 (foja 17 y 24); **l)** copia

de memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil, Jorge L. Neyra Melgar (foja 18); **m**) plano perimétrico – ubicación suscrito por ingeniero civil, Jorge L. Neyra Melgar (foja 19); **n**) copia de la solicitud de ingreso 03008-2022 (foja 20); **ñ**) copia de un acta de verificación de destrucción de módulo – sector malecón zarcillo, pampa Con Con otorgada por el Juzgado de Paz de Nuevo Ayacucho de fecha 18 de mayo de 2021 (foja 21); **o**) copia de un escrito dirigido al Gerente General de Adinelsa del 10 de agosto de 2021 (foja 23); y, **p**) copia de una constancia de lote emitido por la Asociación Agropecuaria Apóstol Santiago del 06 de enero del 2010 (foja 25).

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, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición 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.

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 etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00145-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2023 (fojas 26 al 29), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 21111446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 58519.
- ii) En el acervo documentario del CUS N° 58519, obra un contrato de arrendamiento de un área de 225 m², a favor de la Empresa ATC Sitios del Perú S.C.R.L., la que ha sido descartada que exista superposición con “el predio”.
- iii) Recae sobre dos (2) áreas incorporadas hasta el nivel oportunidad de mercado con la recomendación de ser gestionados mediante la venta por subasta pública, según el Portafolio de Predios del Estado, como se detalla a continuación:

Ítem	Denominación	Código de Portafolio	Informe de Brigada	Área (m ²)	%	Nivel de Incorporación
1	Parcela 12 (*)	41-2023	1266-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21.12.2022	158,39	31,68	Nivel III: Oportunidad de Mercado
2	Parcela 13 (*)	(**)	1267-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21.12.2022	341,61	68,32	Nivel III: Oportunidad de Mercado
Total				500,00	100	

- iv) “El administrado” para acreditar la causal que invoca presenta diversa documentación, entre ellas, una Constancia de Posesión de lote emitido por la Asociación Agropecuaria Apóstol Santiago del 06 de enero del 2010, correspondiente a un predio de 500,00 m2 ubicado en la manzana K1 lote 4 de la Asociación Agropecuaria Apóstol Santiago. Precisando que la valoración le corresponde al responsable legal.
- v) De la situación física y ocupación de “el predio”, según el aplicativo de las imágenes satelitales del Google Earth durante el período del 2010 al 2022, se observa 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, con pendiente inclinada y tipo de suelo arenoso; asimismo, de las imágenes satelitales del 27.03.2010 y 13.12.2018 “el predio”, se encuentra desocupado y sin delimitación que restrinja su acceso a terceros, mientras que de la imagen satelital del 13.02.2021, se advierte aparente ocupación por pequeños módulos que correspondería a posesiones informales.

11. Que, mediante Oficio N° 01308-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 31 al 32), se le requirió a la señora Marita Valera Huesembe Vda de Garate, 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, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse decaído el derecho solicitado, en virtud del numeral 4 del artículo 143¹ del “T.U.O de la Ley 2744” concordado con el numeral 151. Del artículo 151² de la norma en mención.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 05 de abril del 2023, en el domicilio consignado para efectos del presente procedimiento por Marita Valera Huesembe Vda de Garate. En ese sentido, se le tiene por bien notificada para subsanar las observaciones advertidas vencía el 20 de abril del 2023.

13. Que, mediante escrito presentado el 13 de abril del 2023 (S.I N° 09019-2023) “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 ítems i) del décimo considerando de la presente Resolución, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, 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 al predio inscrito en la partida registral N° 21111446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, asimismo revisado la página de Sunarp en Línea, se

¹Artículo 143.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales

A falta de plazo establecido por ley expresa, las actuaciones deben producirse dentro de los siguientes:

(...)

4. Para actos de cargo del administrado requeridos por la autoridad, como entrega de información, respuesta a las cuestiones sobre las cuales deban pronunciarse: **dentro de los diez días de solicitados.**

² Artículo 151.- Efectos del vencimiento del plazo 151.1 El plazo vence el último momento del día hábil fijado, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido. 151.2 Al vencimiento de un plazo improrrogable para realizar una actuación o ejercer una facultad procesal, previo apercibimiento, la entidad declara decaído el derecho al correspondiente acto, notificando la decisión. 151.3 El vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo. 151.4 La preclusión por el vencimiento de plazos administrativos opera en procedimientos trilaterales, concurrenciales, y en aquellos que por existir dos o más administrados con intereses divergentes, deba asegurarse el tratamiento paritario.

observa el título N° 00812133- 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 éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo 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° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

19. Que, en atención al presente pronunciamiento, corresponde dejar sin efecto el Oficio N° 01264-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2023.

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 ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0521-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023 y el Informe Brigada N° 00478-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **KOFFER MAXWELL GARATE VALERA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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:

PAOLA BUSTAMENTE GONZALEZ
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI