

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0666-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1180-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MI CASA VIGILANCIA DE LA FAUNA MARINA, LAGO, TIERRA, ANIMAL PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN ECOLÓGICA "GRAU Y BOLOGNESSI"**, representado por su presidente Víctor Hugo Reategui Tananta, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de las áreas de 60.180 ha y 22 78469 ha, ubicados en el km 11, 12 y 13 Serpentín Pasamayo margen derecha ruta Lima -Huaral, Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima (en adelante "el predio 1" y "e predio 2"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre del 2022 (S.I. N° 27406-2022), la **ASOCIACIÓN MI CASA VIGILANCIA DE LA FAUNA MARINA, LAGO, TIERRA, ANIMAL PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN ECOLÓGICA "GRAU Y BOLOGNESSI"**, representado por su presidente Víctor Hugo Reategui Tananta (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" acogiéndose a la posesión consolidada (causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento"), mencionando que desde en el año 1997, se encuentran en posesión pacífica, continua y publica conduciendo hasta la fecha el dominio (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico – ubicación (fojas 5); **b)** memorias descriptivas (fojas 7); y, **c)** carta N° 05-2022-GATyR/YPyCT/MDA emitida por la Municipalidad distrital de Aucallama el 8 de julio del 2022 (fojas 11).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones

establecidas en éste.

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 entidades 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° DIR-00002-2022/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 lo dispuesto en 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 inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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, 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 "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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.

10. 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 de este, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1463-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre del 2022 (fojas 12); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos

alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se verifica que los predios, se encuentran comprendidos parcialmente en (5) áreas con registro SINABIP, y un área que recae en ámbito sin antecedente registral el detalle siguiente:

Predio 1:

N°	CUS	Condición	De tipo	Titular	Área Registral (m2)	Superposición (m2)		Doc. Registral
1	31808	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	42500	42500	7.06%	P.E.: 11884656
4	54681	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	16940.49	6.87	0.01%	P.E.: 12655248
5	56325	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	20878.68	19937.25	3.31%	P.E.: 12793393
6	ÁREA SIN ANTECEDENTE REGISTRAL (Visor SUNARP)					539442.88	89.62%	-
ÁREA TOTAL						601 887	100%	-

Predio 2:

N°	CUS	Condición	De tipo	Titular	Área Registral (m2)	Superposición (m2)		Doc. Registral
2	39787	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	5542386.84	227483.83	99.84%	P.E.: 11787719
3	41123	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	534163.88	363.062	0.16%	P.E.: 60089576
ÁREA TOTAL						227,846.9	100%	-

- ii. Insertado el polígono de el “predio 1” y “predio 2” en el visor Geocatmin (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET), se evidenció la superposición con (3) concesiones mineras según detalle:

Código	Nombre	Situación	Sustancia	Titular	Superposición (m2)		
010471707	Variante p	Vigente	No Metálica	Compañía Minera Las Camelias S.A	Predio 1	296269.174	49%
					Predio 2	150173.785	65.91%
010140509	Arenera los tres tigres II	Vigente	No Metálica	Arcadio Apolinario Taluche	Predio 1	51549.412	8.56%
					Predio 2	77672.951	34.09%
110002720	Compañía Minera Virago	Extinguido	No Metálica	Corporación Sartana M.D. E.I.RI	Predio 1	1613.496	1%
					Predio 2	-	

- iii. “El Predio 1” se encuentra colindante con la Carretera de Vía Nacional PE-1NA Tramo Variante Pasamayo – Huaral, en donde según la resolución ministerial N° 099-2006-MTC/02 de fecha 9.02.2006 precisa que el derecho de vía de la Variante Pasamayo – Huaral en la ruta 107, es de 20m (10 m a cada lado del eje de la vía) según las imágenes satelitales, no se puede identificar el eje de vía, porque la realidad física y la planimetría de las vías no son concordantes. Es así que no es posible estimar si afecta a “el predio 1” razón por la cual se deberá solicitar información respecto a lo advertido.
- iv. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2013-2021, se precisa que las imágenes anteriores presentan nubosidad, sin embargo, durante el año 2013 “el predio 1” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones que ocupan aproximadamente 1% para el lado Nor oeste de las cuales permanecen durante los años siguientes. Mientras que “el predio 2” se encuentra totalmente desocupado. con la finalidad de reforzar el análisis expuesto, se ha identificado la ficha técnica N° 0691-2010/SBN-GO-JAR el cual consta de una inspección identificado en el legajo digital en SINABIP, del **CUS 56325** el cual especifica que el predio se encuentra desocupado a la fecha de inspección.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad, así como el cumplimiento de los requisitos de la causal invocada, procedió a realizar las siguientes consultas:

- ✓ Mediante Oficio N° 4779-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2022 (fojas 17), reiterado con Oficio N° 00061-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero del 2023 y 1471-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 marzo del 2023 (fojas 20), esta Subdirección solicitó información a la Dirección de Derecho de Vías del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional – PROVIAS NACIONAL, a fin de que nos informe respecto de “el predio 1”, el ancho de la vía aprobado para determinar el área y porcentaje de superposición remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital), asimismo, que indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. En atención a ello, mediante Oficio N° 4666 -2023-MTC/20.11, presentado el 18 abril del 2023 (S. I N° 09387-2023) (fojas 35), la referida entidad nos indica que se dio respuesta a lo solicitado al cual se adjuntaron los planos del derecho de vía del proyecto Red Vial N° 5, Tramo Ancón – Huacho Pativilca: Subtramo Ancón – Puente Chancay (Serpentín Pasamayo progresivas Km 43+650 al Km 66+400 y Subtramo Ancón Huacho (Variante Pasamayo) progresivas Km 43+650 al Km 75+000.
- ✓ Mediante Oficio N° 2715-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2023 (fojas 37), esta Subdirección solicitó información a la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, a fin de que nos informe los derechos mineros que atraviesa “el predio”; y, si existe alguna limitación a fin de disponer el predio. Encontrándose, a la fecha sin respuesta; por lo que en virtud del artículo 98° de “el Reglamento”, esta Subdirección continuará con el procedimiento y resolverá con la información que obra en el expediente.

13. Que, a fin de actualizar la evaluación técnica de “el predio”, se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 0499-2023/SBN-GPPE-SDDI del 24 de abril del 2023 (fojas 40), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio” se superpone con derecho de vía del proyecto Red Vial N° 5, Tramo Ancón – Huacho Pativilca: Subtramo Ancón – Puente Chancay (Serpentín Pasamayo progresivas km 43+650 al km 66+700 y Subtramo Ancón Huacho (Variante Pasamayo) progresivas km. 43-650 al km 75-000 en 21 674.94 m² – 3.6%.

14. Que, en ese contexto, respecto de área de 7 539 442,88 m² (representa el 89,62 % de “el predio 1”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta área, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

15. Que, respecto a lo señalado en el ítem iv) del décimo primer considerando, según Ficha Técnica N° 0691-2010/SBN-GO-JAR, el cual consta la inspección del CUS N° 56325 (19937,25 m² - 3.31%), en la cual se determinó que se encuentra libre de edificaciones y ocupaciones, en ese sentido se ha acreditado que “la administrada” no cumple con el requisito de posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, conforme la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

16. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 42 506,87 m² respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

17. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 2707-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 50), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta directa excluyendo las

áreas de 7 539 442,88 m² y 19937,25 m² (representa el 92,93 % de “el predio 1”) las cuales no pueden ser objeto de actos de disposiciones; **ii)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **iv)** presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, 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”.

18. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 20 de junio del 2023, en la dirección señalada por “la administrada” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 7 de julio del 2023.**

19. Que, mediante escrito presentado el 22 de junio del 2023 (S.I. N° 16189-2023) (fojas 60), dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “la administrada” adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** documento emitido por el presidente de “la administrada” el 15 de noviembre de 1997 (fojas 63); **b)** certificado de posesión emitido por el Juez de Paz de Primera nominación - Santa María el 22 de diciembre de 1997 (fojas 64); **c)** estado de cuenta corriente de tributos emitido por la Municipalidad distrital de Aucallama el 3 de agosto del 2022 (fojas 66); y, **d)** declaraciones juradas de autovaluo (HR y PR) emitida por la Municipalidad distrital de Aucallama el 2 y 9 de agosto del 2022 (fojas 70).

20. Que, virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- Respecto a reformular el pedido de venta directa del “área disponible” y “el predio 2”:

De la revisión de su solicitud y la documentación adjuntada, se advierte que no ha indicado si reformula su solicitud de venta directa respecto del área de 42 506,87 m² respecto de “el predio 1” y “el predio 2”.

En consecuencia, se concluye que “la administrada” no ha cumplido con excluir las áreas de 539 442,88 m² y 19937,25 m² (representa el 92,93 % de “el predio 1”), las cuales no pueden ser objeto de actos de disposiciones.

- Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende “el administrado” solicita la venta directa invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se ha determinado lo siguiente:

- El documento emitido por presidente de “la administrada” el 15 de noviembre de 1997;

constituye documento privado, en la medida que no ha sido emitido por una entidad; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en virtud del inciso d) del numeral 3) del artículo 6.2 “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”;

- El certificado de posesión emitido por el Juez de Paz de Primera nominación - Santa María el 22 de diciembre de 1997; dicho documento no resulta idóneo toda vez que no se puede correlacionar con “el predio”, toda vez que no cuenta información suficiente o elementos geográficos que permita su ubicación.
- El estado de cuenta corriente de tributos emitido por la Municipalidad distrital de Aucallama el 3 de agosto del 2022 y declaraciones juradas de autovaluo (HR y PR) emitida por la Municipalidad distrital de Aucallama el 2 y 9 de agosto del 2022; dichos documentos no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”, en la medida que no han sido emitidos ni cancelados con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.

En tal sentido se concluye que “el administrado” no ha subsanado la segunda observación.

- Respecto a adjuntar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que no presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

- Respecto a adjuntar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que no presentó el plano visado por la Municipalidad y el acta de asamblea general. Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la tercera observación.

21. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. 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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-

2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0677-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0763-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN MI CASA VIGILANCIA DE LA FAUNA MARINA, LAGO, TIERRA, ANIMAL PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN ECOLÓGICA “GRAU Y BOLOGNESSI”**, representado por su presidente Víctor Hugo Reategui Tananta, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI