

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1191-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 811-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ DE GESTIÓN VALLE BENDITO DEL ASENTAMIENTO HUMANO EL PROGRESO**, debidamente representado por su presidenta Florián García Fabiola Shirlla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un predio de 4 594,30 m² ubicado en la Mz G Lt 1 del Asentamiento Humano El Progreso, distrito de San Vicente, 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 derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 51° y 52° 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 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 2 de junio de 2023 (S.I. N° 14186-2023), el **COMITÉ DE GESTIÓN VALLE BENDITO DEL ASENTAMIENTO HUMANO EL PROGRESO**, debidamente representado por su presidenta Florián García Fabiola Shirlla (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" en costo social (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Constancias de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Herbay Alto el 25 de julio del 2017, 15 de noviembre del 2014, 23 de diciembre del 2019, 15 de noviembre del 2014, 25 de julio del 2017, 23 de diciembre del 2019, 16 de noviembre del 2014, 26 de julio del 2017, 26 de diciembre del 2019 y 16 de noviembre del 2017 (fojas 5); **b)** declaraciones juradas de vecino colindante emitidas el 7 de noviembre del 2020 (fojas 7); **c)**

Constancias emitidas por la Asociación de Moradores del Asentamiento Humano “El Progreso” emitidas el 10 de diciembre del 2019, 4 de marzo del 2013, 2 de octubre del 2016, 10 de enero del 2013, 26 de marzo del 2014 y 23 de marzo del 2014 (fojas 11); **d**) declaraciones juradas de domicilio emitidas el 26 de mayo del 2023 y 25 de enero del 2021 (fojas 15); **e**) memoria descriptiva (fojas 17); **f**) plano perimétrico (fojas 18); y, **g**) constancias de asociado emitidas por el Comité de Gestión de Valle Bendito del Asentamiento Humano El Progreso el 10 de abril del 2022, 17 de octubre del 2017, 21 de junio del 2016, 24 de noviembre del 2016, 16 de abril del 2015, 6 de julio del 2015, 20 de marzo del 2013, 20 de marzo del 2013, 9 de febrero del 2016, 2 de octubre del 2016 y 7 de septiembre del 2014 (fojas 31).

4. Que, mediante escrito presentado el 6 de julio del 2023 (S.I N° 17391-2023) “la administrada” reitera su solicitud de venta directa invocando la causal 3) del artículo 222° del “el Reglamento” (fojas 200). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a**) Resolución de Gerencia emitida por la Municipalidad provincial de Cañete el 9 de febrero del 2022 (fojas 205); **b**) las actas de diligencia de inspección judicial de constatación de medidas de posesión y conducción de predio rural emitidas por el Juzgado de Paz de San Luis el 15 de septiembre del 2010 (fojas 215); **c**) Cédulas de notificación judicial emitidas por el Juzgado de Paz de San Luis Cañete el 14 de septiembre del 2010 (fojas 217); **d**) Resoluciones número uno emitidas por el Juzgado de Paz de San Luis de Cañete el 14 de septiembre (fojas 225); y, **e**) solicitudes de inspección judicial presentadas el 13 de septiembre del 2010 (fojas 235).

5. Que, el procedimiento 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 el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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° del mencionado TUO 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, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0894-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2023 (fojas 350); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en Datum WGS 84 y PSAD56; Zona 18, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 4 594,09 m² que difiere en 0,21 m² con el área registral, diferencia que se encuentra dentro de la tolerancia catastral. Se precisa que la presente evaluación se realizará con el área registral.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P17007145 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 31930, constituye un equipamiento urbano destinado a Educación, por lo que tiene el carácter de bien de dominio público, bajo la administración del Estado.
- iii. Se observa que en el Asiento 00005, se anota la cancelación de uso anotado en el asiento 00003, en mérito a la Resolución N° 938- 2021/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 05.10.2021, que dispone la extinción de la Afectación de Uso que fuera otorgado a favor del Ministerio de Educación por incumplimiento de la finalidad.
- iv. “El predio” recae totalmente en la zona RDB: Residencial de Densidad Baja, según el Plano de Zonificación de Usos de Suelos (Lamina 02) del Plan de Desarrollo Urbano 2012 – 2021 de la Ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado por Ordenanza N° 017- 2013-MPC de fecha 30.04.2013.
- v. “El predio” se ubica en zona de expansión urbana, de topografía plana a semi ondulada, se advierte acondicionamiento y aplanamiento ganado a la morfología del cerro para la ampliación de la zona urbana, se encuentra parcialmente ocupado en 60% aproximadamente por una lotización, de construcciones precarias de tipo vivienda y el área restante por vías de comunicación interna. Los indicios de ocupación datan posterior a marzo de 2011. Adicionalmente se advierte que el trazo de los lotes del 1 al 12 de la Mz G1-A no se encuentran alineados a los límites de la Mz G condicionado por la topografía, por lo que parte de los Lotes del 1 al 12 se encuentran en área de circulación según el Plano de Trazado y Lotización del A.H. El Progreso. Análisis sustentado en la revisión de las imágenes satelitales de fecha abril de 2023 y la Ficha Técnica N° 0264-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20.09.2021.

12. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 4649-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 350), requirió a “la administrada”-lo siguiente: **i)** cumplir con acreditar formalmente la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, debiendo presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; **ii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **iii)** debe 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, 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”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 31 de octubre del 2023, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por el presidente de “la administrada”, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 44605066; tal como consta del cargo del mismo (fojas 353). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 15 de noviembre del 2023.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” 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 inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1014-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1290-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **COMITÉ DE GESTIÓN VALLE BENDITO DEL ASENTAMIENTO HUMANO EL PROGRESO**, debidamente representado por su presidenta Florián García Fabiola Shirlla, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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. 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