



VISTO:

El Expediente N° 1316-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECOLÓGICA CAMPO Y PLAYA - ECOCAMP** representada por su presidente el Sr. Julio Edgardo Porcel Vera, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 164 205.77 m² ubicado en a la altura del Km 166 – 168 de la Autopista Sur, distrito San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2023 (S.I. N°31519-2023), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECOLÓGICA CAMPO Y PLAYA - ECOCAMP** representada por su presidente el Sr. Julio Edgardo Porcel Vera (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, para lo cual adjunta la siguiente documentación: a) copia Certificada de la partida registral N° 1271749 del Registro de Persona Jurídicas de Lima el cual corresponde a “la asociación”; b) Plano Perimétrico y de Ubicación y Memoria descriptiva, que consigna el cuadro de datos técnicos con coordenadas UTM en Datum WGS84, suscritos por la Arq. Elizabeth Rodríguez Grados. CAP 3732; y, c) Constancia de Hecho, del 07.06.2021, emitido por el juzgado de Paz del C.P. Ayacucho – Cañete.

4. Que, 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”).

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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva

Nº DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

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, 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.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar Nº 00350-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2024, advirtiéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente

- i)** Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas consignadas en el Plano perimétrico y Memoria Descriptiva que consigna cuadro de Datos Técnicos de coordenadas de georreferenciación en sistema de proyección UTM Datum WGS84 – 18S, resulta un área grafica de 1 164205,42 m², la cual difiere en un área mínima de 0.35 m² con la poligonal de “el predio”, la cual se presume que dicha discrepancia responde al margen de error de la digitalización de las coordenadas.
- ii)** Recae en dos (2) ámbitos con inscripción registral y registro SINABIP, y un ámbito sin información de antecedente registral, conforme se detalla a continuación:
 - a)** 840 212,31 m² (72.17% de “el predio”) inscrito a favor del Gobierno Regional de Lima en la partida registral Nº 21111446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, anotado en el SINABIP con CUS Nº 58519.
 - b)** 316 541,31 m² (27.19% de “el predio”) inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN en la partida registral Nº 21125248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, anotado en el SINABIP con CUS Nº 53860, en adelante denominado “área disponible”.
 - c)** 7 452,15 m² (0.64% de “el predio”) sin inscripción registral y sin información en el SINABIP.
- iii)** El ámbito de 7 452,15 m² (0.64% del total de “el predio”) correspondiente a la zona sin información de inscripción registral, forma parte de Zona de Dominio Restringido.
- iv)** 316 541,31 m² (27.19% del total de “el predio”), comprende zona donde no aplica lo regulado en la Ley de Playas, por la presencia de rompimiento de la continuidad geográfica (inicio de Talud o acantilado).
- v)** Presenta forma irregular, comprende una plataforma que se encuentra delimitado parcialmente en el lindero sur oeste por el borde de un acantilado que es el fondo de una lotización; otro sector se ubica sobre talud de gran pendiente (acantilado), ambas partes se encuentran en la condición de desocupado, salvo pequeñas áreas que abarca menos del 5% de la extensión de “el predio”, donde se observa ampliación de la lotización o parte de una lotización cuyos inicios de ocupación es posterior a diciembre del 2018. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth de Dic-2018 y Nov.-2022.

10. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 840 212,31 m² (72.17%) es de titularidad del Gobierno Regional de Lima, razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para aprobar y/o evaluar actos de disposición respecto de dicha área, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa de la referida área.

11. Que, por otro lado, respecto del área de 7 452,15 m² (0.64%) recae sobre un ámbito sin inscripción registral, por lo que esta Superintendencia carece de competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición respecto de dicha área, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 76.1° del artículo 76°¹ de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN” de iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

12. Que, ahora bien, respecto del área de 316 541,31 m² (27.19%) (en adelante “área disponible”), se ha determinado que se trata de un bien de titularidad del Estado, no obstante, se encuentra en la proyección de la Zona de Dominio Restringido (ZDR), sin embargo, existe rompimiento de la continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido, por lo que recae sobre dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, situación física que deberá ser ratificada en la etapa correspondiente (inspección técnica).

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 00612-2024/SBN-DGPE-SDDI de 06 de mayo de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Asociación”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado que en la medida que fundamenta su solicitud en la causal 4) del artículo 222°, de “el Reglamento”, se advierte que la documentación presentada por “la Asociación” no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado en el literal 4) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 2) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

14. Que, por lo antes expuesto y toda vez que el “área disponible” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01813-2024/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la Asociación” lo siguiente: a) manifestar su conformidad de continuar el presente procedimiento por el “área disponible” y de ser el caso, reformular su pedido de venta directa solicitando solo “el área disponible”; b) presentar medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 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; c) presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa, en virtud del literal d) del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento”; y, d) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Otorgándosele 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 08 de mayo de 2024 a los correos electrónicos: vdiazs22@gmail.com y julioporcel@hatum.com, sin embargo, no se obtuvo el acuse de recibo respectivo; por lo que en virtud del inciso 20.4² del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, se procedió a notificar a la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 22 de mayo de 2024 por Juan Pablo Lopez Torres Izaga, quien se identificó como trabajador (Vigilante), con D.N.I. N° 80284531; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1³ del artículo 21° del TUO de Ley N° 27444, “la Asociación” ha sido debidamente notificada, siendo que, el plazo otorgado venció **el 05 de mayo de 2024**.

¹ **Artículo 76. Inscripción del derecho de propiedad** previo a los actos de administración o disposición Todo acto de administración o disposición de predios 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.

² En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un **plazo máximo de dos (2) días** hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

³ **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

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la Asociación” no ha presentado documentación a fin de 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.

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 Resolución N.° 0055-2024/SBN-GG, el Informe Brigada N° 00374-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0736-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECOLÓGICA CAMPO Y PLAYA - ECOCAMP** representada por su presidente el Sr. Julio Edgardo Porcel Vera, 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° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI