

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1577-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **691-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **RODRIGO ISRAEL DYER FERNANDEZ**, representando a Carmen Natividad Fernández Baca, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 39,000 m², ubicado en el Sector Bandurria “Villa el Rancho”, del distrito de Quilmana, 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 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 6 de septiembre del 2024 (S.I. N° 25737-2024), **RODRIGO ISRAEL DYER FERNANDEZ** representando a Carmen Natividad Fernández Baca (en adelante “el administrado”), peticiona la venta de “el predio” sin señalar causal del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, señala tener posesión pública, pacífica y continua desde el 5 de julio del 2019 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia (fojas 12); **b)** Resolución de Gerencia N° 086-2024-GDUR-MDQ emitido por la Municipalidad distrital de Quilmaná el 5 de agosto del 2024 (fojas 13); **c)** memoria descriptiva (fojas 14); **d)** plano de ubicación (fojas 15); **e)** inspección ocular emitida por el Juzgado de Paz de Quilmaná el 1 de agosto del 2024 (fojas 16); **f)** constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Quilmaná el 5 de agosto del 2024 (fojas 19); **g)** certificado de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Quilmaná – Cañete el 1 de junio del 2010 (fojas 21); y, **h)** estado de consolidado de cuenta corriente pendiente emitida por la Municipalidad distrital de Quilmaná el 29 de diciembre del 2023 (fojas 23).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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, por otro lado, 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”.

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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 solicitud, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01162-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2024 (fojas 26), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El administrado” solicita la venta de un área de 39,000 m² mediante la presentación del plano perimétrico PP-01, con cuadro de datos técnicos datum PSAD56, UTM 18S. Desarrollando las coordenadas consignadas se ha obtenido un área de 39 139,3267 m², existiendo una diferencia de mayor área de 139.3267m², sin perjuicio de ello, se continúa con la evaluación considerando el área obtenida.
- ii) 15 296,55 m² (representa el 39,08 % de “el predio”), se superpone con un predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MIDAGRI, en la partida registral N° 90010646 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 153575.
- iii) 2 961,50 m² (representa el 7,57 % de “el predio”), se superpone a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Carlos Ochoa Condor y Viviana Jacqueline López Santos en la partida registral N° 21242520 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.
- iv) 20 880,88 m² (representa el 53,35 % de “el predio”) se superpone en un ámbito sin

inscripción registral a favor del Estado.

- v) “El predio” de topografía ondulada, con pendiente variada desde ligeramente inclinada, moderadamente empinada y muy empinada, de naturaleza eriaza, que en la zona del tercio sur oeste se aprecia una construcción, una pequeña área con plantaciones sin precisar la especie, tampoco si se trata de forestales o cultivos; sin embargo, su mayor extensión estaría desocupada y sin delimitación de su área. Cabe indicar que la propiedad rural inscrita en la partida N° 21242520, con la que se superpone de manera parcial por el lado sur oeste, se encuentra delimitada.

11. Que, respecto del área señalada en el ítem iv) del considerando precedente se ha determinado que el área de 20 880,88 m² (representa el 53,35 % de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el noveno considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, respecto del área señalada en los ítems ii) y iii) del noveno considerando de la presente resolución se ha determinado que el área de 15 296,55 m² (representa el 39,08 % de “el predio”) se encuentra en ámbito inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego y el área de 2 961,50 m² (representa el 7,57 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Carlos Ochoa Condor y Viviana Jacqueline López Santos; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

13. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 20 880,88 m² (representa el 53.35 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 15 296,55 m² (representa el 39,08 % de “el predio”) y 2 961,50 m² (representa el 7,57 % de “el predio”), no se encuentran inscritas a favor de esta Superintendencia, debe declararse improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0794-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1636-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RODRIGO ISRAEL DYER FERNANDEZ**, representando a Carmen Natividad Fernández Baca, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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.

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. 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI