



## RESOLUCIÓN N° 0043-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de enero del 2023

### VISTO:

El Expediente N° 668-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PECUARIA RINCONADA DEL VALLE** representada por Juan Gerónimo Vásquez Soto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120 338,15 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Ancón, provincia 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante "el ROF"), 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 16 de mayo del 2022 (S.I. N° 12891-2022), la **ASOCIACIÓN PECUARIA RINCONADA DEL VALLE** representada por Juan Gerónimo Vásquez Soto (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sustentado su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 95-97). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 1); **2)** copia simple del Testimonio de la modificación de estatutos, otorgado por notario de Lima Luis Ernesto Arias Shreiber Montero el 11 de febrero del 2020 (fojas 2-6); **3)** copia de la Anotación de Inscripción, emitida por la Oficina Registral de Lima el 12 de agosto del 2020 (fojas 7); **4)** copia simple de la partida N° 11097606 del Registro de Personas Jurídicas emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **5)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de terreno rustico con firmas legalizadas ante Notario Público Néstor A. Scamaroni el 18 de diciembre de 2009 (fojas 9-10); **6)** copia simple de una fotografía (fojas 11); **7)** copia de lista de nombres de "la Asociación" (fojas 12-15); **8)** copia de la Resolución Sub-Prefectural N° 099-2006-SAGS-1508-P-LIM/S, del 12 de octubre del 2006, emitida por la Sub-Prefectura de la Provincia de Lima (fojas 16-17); **9)** copia de Acta de constatación y verificación de hechos del 07 de febrero del 2003, emitida por el Ministerio del Interior (fojas 18-19); **10)** copia de Oficio N° 1260-2019/MDV-SG y AJ del 02 de septiembre de 2019, emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 20); **11)** copia del

memorando N° 01131-2019/MDV/GDUI del 27 de agosto del 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 21); **12)** copia de la Resolución Subgerencial N° 017-2020/SGPC-GSC-MDA del 23 de septiembre del 2020, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 22-24); **13)** La copia de los Recibos de Pago Nros. 120100102565, 120100102566, 120100102567, 120100102568, 120100102569 y 120100102570, con fecha de cancelación el 02 de noviembre del 2020, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 25-30); **14)** copia del Estado de Cuenta Corriente del contribuyente del 30 de octubre del 2020, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 31-32); **15)** copia de la memoria descriptiva (fojas 33-35); **16)** copia simple del certificado Literal de la partida N° P01322393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 36-54); **17)** copia de plano perimétrico (fojas 55); **18)** copia del Informe Técnico para Certificación (fojas 56-81); **19)** copia del Certificado de Punto Geodésico del 18 de abril del 2022 (81-83); y, **20)** fotografías (84-94).

**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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado 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 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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.

**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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00840-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 98) del 07 de julio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido dentro de poligonales de Partidas Registrales de la Oficina Registral de Lima, así como en área que no cuenta con información gráfica registral, según el siguiente detalle:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
53545	P01322393	GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO	28,083.34	23.27
104216	P01298984	GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO	2,330.13	1.93
92730	13470082	ESTADO	86,300.40	71.51
166001	P01005355	COFOPRI	470.42	0.39
13660	P01149346	ESTADO	731.68	0.61
AMBITO QUE NO CUENTA CON INFORMACION GRAFICA REGISTRAL			2,766.58	2.29
<b>TOTAL</b>			<b>120,682.55</b>	<b>100.00</b>

- ii) Recae parcialmente sobre los ámbitos incorporados con Registro N° 107- 2015, 105-2015 y 106-2015 en áreas de 27,182.35 m<sup>2</sup> (22.52%), 26,186.24 m<sup>2</sup> (21.70%) y 32,931.91 m<sup>2</sup> (27.29%), los cuales se encuentran con potencialidad general: VIVIENDA y como acto recomendado: Venta por Subasta Pública.
- iii) Los documentos presentados para acreditar la causal de venta, corresponden a un predio de 508,660.14 m<sup>2</sup> que difiere del área solicitada en venta directa, asimismo, la información de linderos registrado no es suficiente para establecer que “el predio” se encuentra en dicho ámbito.
- iv) Es un terreno ubicado en una zona de expansión urbana, de topografía variada conformada por lomadas y sectores planos, de suelo arenoso, en la condición de ocupado en un área aproximada de 28,326.00 m<sup>2</sup> (23.47%) por viviendas, cuyos inicios de ocupación es posterior al 26-03-2014. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth.
- v) Presenta Zonificación Zona de Tratamiento Paisajístico – PTP, según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón Área de Tratamiento I y IV, aprobado por O.M 1018-MML.

11. Que, conforme lo advertido en el ítem i), se ha determinado que: a) el área de 28 083.34 m<sup>2</sup> (23.27% de “el predio”) y 2 330.13 m<sup>2</sup> (1.93% de “el predio”), se encuentran inscritas a favor del Gobierno Regional del Callao; y, b) el área de 470.42 m<sup>2</sup> (0.39% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de COFOPRI. Por lo tanto, ha quedado determinado que las citadas áreas no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre esta área, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

12. Que, en relación al área de 731.68 m<sup>2</sup> (0.61% de “el predio”), si bien es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, conforme indica la partida registral N° P01149346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se encuentra ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia del Callao y departamento de Lima; por tanto, forma parte de la jurisdicción del Gobierno Regional del Callao, y conforme la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 02 de diciembre del 2016, se transfirió al Gobierno Regional del Callao la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, estableciendo que los citados Gobiernos Regionales son competentes para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867. En tal sentido esta Superintendencia no es competente para aprobar ningún acto de disposición de la citada área.

13. Que, por otro lado, se ha determinado que el área de 2 766.58 (2.29% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral: por lo que, en atención a el numeral 76.1) del artículo 76°<sup>1</sup> de “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. Por su parte esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe las acciones de saneamiento de acuerdo a sus funciones.

14. Que, habiéndose determinado que el área de 86 300,40 m<sup>2</sup> es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el administrado”, advirtiéndose que:

<sup>1</sup> 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.

- a. La copia del Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Terreno Rustico, con firmas legalizadas ante Notario Público Néstor A. Scamarone el 18 de diciembre de 2009, dicho documento no consigna información suficiente que permita establecer que “el predio” se encuentra en dicho ámbito; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.
- b. La copia de la Resolución Sub-Prefectural N° 099-2006-SAGS-1508-P-LIM/S, del 12 de octubre del 2006, emitida por la Sub-Prefectura de la Provincia de Lima; que resuelve estimar garantías personales y posesorias a pedido de parte del Sr. Juan Gerónimo Vásquez Soto, respecto de un área de 508 660,14 m<sup>2</sup>; dicho documento no consigna información técnica suficiente que permita ubicar “el predio”; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.
- c. La copia de Acta de constatación y verificación de hechos del 07 de febrero del 2003, emitida por el Ministerio del Interior, respecto de un área de 508 660,14 m<sup>2</sup>, en el cual se indica que se constató la existencia de cuatro (4) viviendas de 4x3 construidas con internet, esteras (material removible), advirtiendo indicios de vivencia, a ocupación verificada en la fecha, es insignificante considerando la extensión del ámbito inspeccionado de 508 660,14 m<sup>2</sup>; y además dicho documento no consigna información técnica suficiente que permita ubicar “el predio”; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”; y,
- d. La copia de los Recibos de Pago Nros. 120100102565, 120100102566, 120100102567, 120100102568, 120100102569 y 120100102570, con fecha de cancelación el 02 de noviembre del 2020 y Estado de Cuenta Corriente del contribuyente del 30 de octubre del 2020, ambos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010; en atención a lo estipulado artículo 223.2° de “el Reglamento”

**15.** Que, en ese orden de ideas se emitió el Oficio N° 03487-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2022, en adelante “el oficio 1” y Oficio N° 04382-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2022, en adelante “el Oficio 2”, con los cuales se le solicitó a “la Asociación”; presentar lo siguiente:

- i. Documentos que sustenten la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa;
- ii. Documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales.
- iii. De acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.

Para lo que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, 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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

**16.** Que, de lo señalado por el Courier; la diligencia de notificación del “Oficio 1” no pudo ser realizada por que “no se indicó nombre del sector”; en ese sentido, esta Subdirección emitió el “Oficio 2”, a fin de que se efectuó la notificación en el domicilio: Calle Los Girasoles Mz. D Lote 13 en la Asociación Pecuaria Rinconada del Valle, del distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; sin embargo, del Acta de Constancia se advierte que el notificador indicó que la dirección consignada no se ubicó en el distrito de Ancón. Por lo que, se remitió “el Oficio 2” a la dirección de correo electrónico (carloscondorcahuana@gmail.com) señalada por “la Asociación” en su solicitud de venta directa; siendo notificado con fecha 30 de noviembre del 2022.

**17.** Que, sin perjuicio de lo expuesto el citado oficio fue notificado en la sede institucional de esta Superintendencia a Estiber Álvaro Vásquez Guizado con DNI n° 46334763 (Vicepresidente de “la Asociación”); el 01 de diciembre del 2022, al respecto debemos indicar en dicha diligencia esta Superintendencia tomó conocimiento que el presidente de “la Asociación” falleció conforme consta del Acta de Defunción del 15 de agosto del 2022, emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC que fue presentada por el Vicepresidente de “la Asociación”; en virtud a lo expuesto se

tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **20 de diciembre del 2022**.

**18.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2” 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.

**19.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00026-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN PECUARIA RINCONADA DEL VALLE** representada por Juan Gerónimo Vásquez Soto, 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 presente expediente consentido en 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**