

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0846-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de julio del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 711-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN** representada por su presidente el Sr. Jorge Antonio Giordano Ponce Gambirazio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,3489 ha (13 489,32 m<sup>2</sup>), ubicada a la altura del km 79.5 de la carretera Panamericana Sur en el distrito de San Antonio, 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 deroga 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 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 20 de junio de 2023 (S.I. N° 15852-2023), la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN** representada por su presidente el Sr. Jorge Antonio Giordano Ponce Gambirazio (“la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo argumentan tener la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y para que se establezca la procedencia de lo solicitado, “ la Asociación” adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI del representante de “la Asociación”; **b)** 2 fotografías del predio; **c)** Copia literal de la partida registral N.° 21021538 del registro de personas jurídicas del Lima; **d)** Acta de verificación de fecha 10.01.2023; **e)** Capturas de pantalla de internet; **f)** Recibo de pago de fecha 26.08.1994 - EMAPE-CAÑETE; **g)** Recibo de pago de impuesto predial otorgada por la Municipalidad Distrital San Antonio de Cañete del 2002; **h)** Carta de Luz del Sur de fecha 11.06.2021; **i)** Plano Perimétrico (DATUM PSAD56 UTM

18S) Plano de Localización y Ubicación Memoria descriptiva, documentación técnica firmado por el Arq, Cesar Nelson Diaz Ueno C.A.P N.º 5267.

4. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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° DIR00002-2022/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 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142º 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 147º de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 56.1º del artículo 56º 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, 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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00899-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2023, advirtiéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae sobre el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de El Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida registral N.º 21021538 de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N.º IX – Sede Lima y anotado con el CUS 37649.
- ii) Se advirtió superposición con línea de transmisión eléctrica de mediana tensión, paralelo al camino de ingreso al Club Boca León.
- iii) Se ubica en zona eriaza con topografía de pendiente moderada, de suelo arenoso, se observa que el terreno está delimitado en sus lados norte y sur por cerco vivo y el frente que colinda

con la Carretera panamericana Sur con un portal de ingreso, que comprende una caseta de control de albañilería armada y muros de superficie de piedra, al interior existe plantaciones además de un camino asfaltado que lo atraviesa siendo el ingreso al Club Boca León, situación que se observa desde febrero 2007 al 2022 (imagen más reciente disponible) salvo algunos cambios referidos al portal de ingreso que se advierte desde el año 2012 y el camino asfaltado desde el año 2013. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales

**11.** Que, por lo expuesto en el ítems ii) del considerando precedente, esta Subdirección mediante el Oficio N° 03586-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2023, solicitó al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (en adelante "Osinergmin"), se sirva informar lo siguiente: **a)** indique y/o confirme los datos técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que se superpone con "el predio"; y **b)** si la línea de transmisión de energía eléctrica cuenta con otra concesión, servidumbre y si existe autorización de alguna entidad competente. En atención a ello mediante Oficio N° 1774-2023-OS-DSE presentado el 07 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30414-2023) el "Osinergmin" informa que luego de contrastar lo solicitado con su base de datos, la División de Supervisión de Electricidad (DSE), no ha identificado instalaciones eléctricas de transmisión de alta tensión que se superpongan con el Área de Consulta.

**12.** Que, de lo expuesto ha quedado determinado que "el predio" es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde que "la Asociación" cumpla con acreditar formalmente la causal de venta invocada. En tal contexto, mediante Informe Preliminar N° 00606-2024/SBN-DGPE-SDDI de 03 de mayo de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, en la medida que fundamenta su solicitud en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- Recibos de pago de servicio de agua correspondiente al mes de agosto y cancelados el 26 de agosto de 1994, emitidas por EMAPE-CANETE, al respecto, del documento presentado se advierte que no especifican el área, linderos o colindantes, asimismo, la información consignada es insuficiente para identificar la ubicación real de "el predio", por lo tanto, no es posible determinar la correspondencia del documento con "el predio".
- Recibo de pago de impuesto predial emitidas por la Municipalidad Distrital San Antonio de Cañete emitidas el 13 de setiembre 2002, si bien tienen fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y ha sido emitido por autoridad pública, éste no está acompañado de su respectiva Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PR), por tanto no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de "el Reglamento" en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, para acreditar formalmente la posesión de "el predio".
- Documento N° CHA.562016.2021, emitido por la empresa de Luz del Sur el 11 de junio del 2021, al respecto, de la evaluación de éste documento se advierte en su contenido que la referida empresa informa que "la Asociación" tiene generado el suministro de energía desde el año 1994, sin embargo no cuenta con información suficiente para identificar la ubicación de "el predio", por lo tanto, no es posible determinar la correspondencia del documento, aunado a ello también se advierte que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de "el predio".

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado en el literal 3) 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".

**13.** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01798-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo del 2024 (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "la Asociación" lo siguiente: **a)** 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; documentación que deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° 3 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General. 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”).

**14.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la Asociación” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia, no fue ubicada por falta de datos (especificación del Kilometro), no pudiéndose realizar la notificación, en ese sentido, esta Subdirección mediante Memorando N° 01746-2024 /SBN-DGPE-SDDI de 20 de junio de 2024, solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia - “UTD”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el Diario “Perú 21” el 24 de junio de 2024 conforme lo informado por la referida Unidad mediante Memorando N° 00964 -2024/SBN-GG-UTD de 26 de junio de 2024, razón por la cual “la Asociación” ha sido debidamente notificada. En consecuencia, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el **09 de julio de 2024**.

**15.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la administrada” 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.

**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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 Informe Preliminar N° 00606-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0885-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN** representada por su presidente el Sr. Jorge Antonio Giordano Ponce Gambirazio, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**  
**P.O.I N° 18.1.1.4**

**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**