SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1433-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **625-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO ELEAZAR CAMACHO ALFIERES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 176,69 m^2 (1,91 ha), ubicado 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 (en adelante "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 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022, 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 s/n presentado el 12 de agosto de 2024 (S.I N° 22664-2024), **FERNANDO ELEAZAR CAMACHO ALFIERES** (en adelante "el Administrado"), solicitó la venta directa de "el predio", invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento". Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, "el Administrado" adjuntó la siguiente documentación: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 814460 del 05.02.2024; **b)** Informe Técnico N° 009105- 2024-SUNARP-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 08.04.2024; y, **c)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 07.2024, firmada por el Ing. Homero Alfonso

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **586552555P**

Zelada Torres con CIP 117714: Memoria Descriptiva, Plano de Localización y Ubicación (U-1), Plano de Lotización (L-01) y Plano de Distribución (A-01).

4. Que, en ese sentido 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 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 Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de "el Reglamento", establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

7. 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.

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, 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.

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 Nº 01015-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre del 2024, en el que se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **586552555P**

i. Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” según coordenadas UTM en dátum WGS 84, UTM 18S, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 19 176,66 m^2 (1,9176 ha) la cual discrepa con el área materia de interés en 0,03 m^2, estando dentro de la tolerancia permitida, siendo que el área resultante fue considerada en la evaluación técnica.

ii. De la consulta a la base única de predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia y del Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se visualiza que comprende dos (02) áreas conforme al siguiente detalle:

- 18 103, 39 m^2, inscrito a favor del Estado[1] en la partida registral N° 21013999 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 37361.
- 1 073, 27 m^2, inscrito a favor de la empresa Luz del Sur S.A. en la partida registral N° 49088403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, sin asignación de Código Único SINABIP (CUS)

iii. De la lectura de la Partida N° 49088403, se advierte que en la Ficha N° 000010 se inscribe la concesión definitiva para desarrollar actividad de distribución eléctrica a favor de la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima-Sur (actualmente Luz del Sur S.A.).

iv. El Certificado de Búsqueda Catastral y el gráfico que acompaña el mismo, presentado por “el administrado”, señala que “el predio” comprende dos (02) partidas registrales: Nros. 21013999 y 90025368, motivo por el cual se procedió con la consulta de dicha partida en la Base Gráfica de SUNARP, encontrando la poligonal de la partida registral N° 90025368 alejada de “el predio” por lo que no se logró corroborar. No obstante, prevalece lo indicado en el citado certificado de búsqueda catastral.

Sin perjuicio de ello, el gráfico del polígono que figura en el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) discrepa en forma con el polígono contenido en la documentación técnica presentada por “el Administrado”; asimismo, el área que fue materia de emisión del CBC es de 19 942,978 m^2, área que no concuerda con el área materia de interés (19 176,69 m^2), por lo que, se desprende que la superposición advertida en el CBC con la partida registral N° 90025368 no afecta al área solicitada.

v. Consultado el visor de Geocatmin, superposición total sobre la concesión sin actividad minera, siendo el titular Consorcio Minero Qoripampa S.A.C, con código N° 650000422, en estado Titulado.

vi. Conforme al Visor de DGER-GISEM del Ministerio de Energía y Minas, se aprecia superposición total con la concesión definitiva de derecho vigente a favor a la empresa Luz del Sur S.A.

vii. Según el portafolio que administra esta Superintendencia, se verifica superposición parcial en el registro N° 310-2020, correspondiente a Código Único SINABIP (CUS) N° 37361, con un área de 18 103,39 m^2 (94,40% de “el predio”), en condición de vigente y en nivel I: titularidad.

viii. Respecto de la situación física y ocupación del área materia de interés, se procedió a visualizar la imagen de satélite del Google Earth de fecha 09.10.2023 (imagen más actual),

[1] En mérito a la Resolución N° 137-2002/SBN-GO-JAR del 11 de setiembre de 2002.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **586552555P**

se advierte desplazamiento gráfico respecto a la realidad física, sin perjuicio de ello, se informa que “el predio” se encuentra totalmente desocupado.

11. Que, en atención a lo descrito en ítem ii) del considerando precedente, se advierte que el área de 1 073, 27 m^2 se superpone en un ámbito inscrito a favor de Luz del Sur S.A., razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

12. Que, en ese orden de ideas, se tiene que el saldo del área que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de dominio privado estatal resulta en 18 103, 39 m^2 (en adelante “el área disponible”) la cual podría disponerse.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 01094-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el Administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que los documentos con los que pretende acreditar la posesión no se constituyen como idóneos para tal efecto, razón por la cual, mediante Oficio N° 02548-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “el Administrado” lo siguiente:

a) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada, es decir, documento que declare, el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del Sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”.

b) Deberá manifestar si desea reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)[2] de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”.

c) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

d) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)[3] del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo

---

[2] **Directiva N° DIR-00002-2022/SBN**

6.6.4. En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica a el/la solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta. Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

[3] **Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales**

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **586552555P**

General, aprobado con Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444")

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)[4], computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible 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 "TUO de la Ley 27444".

14. Que, es preciso señalar que "el Oficio" fue depositado en el buzón electrónico de "el Administrado" el 02 de octubre de 2024, siendo recibido ese mismo día, conforme se verifica en el cargo de acuse de notificación, por lo que se tiene por bien notificado, al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la Ley N° 31736, "Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica"[5]. Por lo que, 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 21 de octubre del 2024.

15. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del "TUO. de la Ley 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 147º del mencionado TUO dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

16. 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 inadmisible 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.

17. 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 Nº DIR00002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54°del "ROF de la 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución Nº 0002-

[4] Conforme al "Cuadro General de Términos de la Distancia", aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

[5] Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **586552555P**

2022/SBN, y el Informe Técnico Legal Nº 1484-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FERNANDO ELEAZAR CAMACHO ALFIERES**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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).

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

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 31/10/2024 15:23:40-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
ISASI DE LA CRUZ Daniel Benjamín FAU
20131057823 hard
Fecha: 31/10/2024 11:59:28-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ZAMALLOA OTERO Karen Danae FAU
20131057823 hard
Fecha: 31/10/2024 12:17:47-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 31/10/2024 12:21:04-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **586552555P**