



RESOLUCIÓN N° 0218-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 976-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MOISES BERROCAL CABRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 500 m², ubicada en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 22 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23254-2020) MOISES BERROCAL CABRERA (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa del “el predio”, invocando la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia de su DNI (fojas 2); 2) contrato de independización y traspaso de posesión del 16 de setiembre de 2019 (fojas 03); 3) memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Eduardo Verástegui Valenzuela (fojas 06); 4) certificado de búsqueda catastral emitida por la Subdirección de Registro y Catastro el 03 de diciembre de 2020 (fojas 07) ; 5) certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Cañete el 13 de noviembre de 2019 (fojas 08) ; 6) certificado de posesión emitido por la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial el 19 de setiembre de 2014 (fojas 10); 7) actualización de constancia de posesión y rectificación de área suscrita por el Juez de Paz del distrito de Nuevo Imperial del 21 de marzo de 2014 (fojas 12); 8) diligencia de inspección ocular sobre predio rústico, suscrita por el Juez

de Paz del distrito de Nuevo Imperia en julio de 2008 (fojas 14), 9) constancia emitida por la Gobernación de Nuevo Imperial en enero de 2006 (fojas 16), declaración jurada de autoavalúo HR y PR del año 2019, 2018, 2016, 2017, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000; 10) recibo de pago del impuesto predial del año 2018, 2019, 2016, 2014 (fojas 17-73) ; 11) plano perimétrico y de ubicación PU-01, suscrita por el ingeniero civil Edwin Saldaña Castañeda en noviembre de 2020 (fojas 74).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N.º 0185-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 (fojas 75-76) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito sin antecedente registral, según Base Gráfica de Predios del Estado y Geocatastro – SBN y el visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo cual se corrobora con el Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 13.11.2019 que concluye, entre otros, que el polígono en consulta se encuentra sobre ámbito donde a la fecha no se encuentran antecedentes registrales.
- ii) Consultada la base gráfica de trámites y el aplicativo JMAP, se encuentra totalmente en ámbito de la S.I N.º 02572-2017, referido al procedimiento de Primera Inscripción de Dominio tramitado en el Expediente N.º 093-2017/SBNSDAPE.
- iii) Según Plano de Zonificación de la Municipalidad distrital de Nuevo Imperial, aprobado por Ordenanza Municipal N.º 017-2016-MDNI del 13-12-2016, no cuenta con zonificación.
- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el

26.04.2009 al 22.07.2020, se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de naturaleza eriaza, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, de encuentra parcialmente ocupado por módulos precarios (1%) colinda con trochas carrozables y el acceso es a través de la carretera que se articula con el casco urbano del Centro Poblado Nuevo Imperial. De la visualización de las imágenes satelitales de abril del 2009, la mayor parte se encuentra desocupado; en su interior se visualiza una parcela totalmente cercada. En marzo del 2013, en la parcela identificada se verifica un módulo de vivienda en su interior (1%) cuyas características físicas se mantienen hasta marzo del 2019. En las imágenes de julio del 2020, se observa dos áreas parcialmente cercadas con indicios de ocupación precaria y en su entorno posesiones precarias colindantes.

v) De la documentación presentada para acreditar causal de venta, los datos consignados son insuficientes para realizar la correlación con “el predio”.

9. Conforme lo indicado en el ítem ii) del Informe detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Memorándum N° 610-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2021(fojas 77), requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, informe sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando en el Expediente 093-2017/SBN-DGPE. En atención al requerimiento efectuado, mediante Memorándum N° 608-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2021, la SDAPE, informa que el referido expediente se encuentra en trámite y que debido a observaciones de carácter registral se ha modificado el área inicial a fin de continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio (fojas 78).

10. Que, al haberse determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, siendo que a la fecha se encuentra en evaluación su inmatriculación, no es posible que esta Subdirección evalué la disposición del área solicitada en atención al artículo 48° de “el Reglamento”^[1].

11. Que, asimismo, toda vez que “el administrado” solicita la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” se deberá tener en cuenta sus requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); b) área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito); c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” (tercer requisito); y, d) uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta.

12. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, en ese contexto tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[2], “el predio” en el período comprendido entre abril a julio de 2020, se encuentra parcialmente ocupado por módulos precarios (1%), sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; siendo que en el año 2009 la mayor parte de “el predio” se encuentra desocupado, en el 2013 se verifica una ocupación del 1% cuyas características físicas se mantienen hasta marzo del 2019; y, en el año 2020 se verifica indicios de ocupación precaria (1%).

14. Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en

cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que la solicitud de venta directa no cumple con dos de los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16. Que, por los motivos expuestos en párrafo anterior corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “el administrado”.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 233-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0236-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MOISES BERROCAL CABRERA** en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 18.0.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] **Artículo 48.-**

Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición. Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

[2] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.