



RESOLUCIÓN N° 0539-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 441-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5,1799 ha. ubicada en el sector La Venturosa y Pando en el distrito de Supe, provincia Barranca 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 18 de junio del 2020 (S.I. N° 08626-2020), **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZI** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN¹, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 9); **b)** copia simple del escrito dirigido al Despacho Presidencial, mediante el cual pone en conocimiento su solicitud de adjudicación directa (fojas 10 a 11); **c)** acta de diligencia de verificación del 29 de setiembre de 2016 emitida por Juez de Paz del Juzgado de Supe Puerto (fojas 12 a 13); **d)** constancia de posesión del 30 de setiembre de 2016, emitido por el Juez de Paz del Juzgado de Supe Puerto (fojas 14); y, **e)** tres tomas fotográficas (fojas 16).

¹ Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222^{o2} de “el Reglamento”.

6. 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.

7. Que, el procedimiento 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”.

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 complemente 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 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, en el caso en concreto, si bien es cierto “el administrado” no presenta documentación técnica de “el predio”, también lo es que hace referencia a la documentación que dio sustento a la emisión del Oficio N° 303-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2018 (S.I. 35445-2017), por lo que procedió a evaluar dicha documentación, emitiendo el Informe Preliminar N° 555-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2020 (fojas 17 al 21), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 50447, en mérito de la resolución N° 007-2009/SBN-GO-JAR del 30 de enero de 2009.

²Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- ii) Según la Ficha Técnica N° 0003-2009/SBN-GO-JAR del 5 de enero de 2009, que contiene la inspección realizada el 9 de setiembre de 2008, se advierte la existencia de una vivienda de adobe (cerrada) de 64,00 m² y varios cercos de carrizo que delimitan parte del predio en su interior, que se encuentran desocupados, observándose pequeños cultivos de frutales en crecimiento en diferentes puntos del predio.
- iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que a partir del año 2012 se observan áreas agrícolas que ocupan un área aproximada de 41 187.25 m² (79,51% de “el predio”).

11. Que, en atención a lo señalado por “el administrado” en el tercer considerando su solicitud, respecto al uso que le viene dando a “predio” (fines agrícolas), esta Subdirección mediante Oficio N° 01934-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2020 (fojas 25), retirado con los Oficios N° 00190 y N° 01292-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero y 05 de abril del 2021 respectivamente (fojas 36 y 46); solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR informe lo siguiente: i) si se viene tramitando o evaluando alguna solicitud relacionada con “el predio”, ii) si la solicitud de “el administrado” puede ser evaluada en el marco legal de sus competencias, iii) si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria; y, iv) si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a su cargo; lo que le fue comunicado a “el administrado” mediante el Oficio N° 2396-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 (fojas 32).

12. Que, en atención al requerimiento efectuado, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural mediante Oficio N° 268-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB presentado el 24 de mayo de 2021 (S.I N° 13082-2021) informó, entre otros, que en la Subdirección de Saneamiento Físico Legal y Tierras Rurales no se ha identificado alguna solicitud relacionada con “el predio” y que éste es de naturaleza eriaza pero se observa que ha sido habilitado con fines agropecuarios; precisando que el artículo 3° del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales aprobado por Decreto Legislativo N° 1089 concordado con los artículos 11° y 39° de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, establecen que los procesos de formalización se inician y se ejecutan de oficio, de manera progresiva sobre las unidades territoriales que se determinen, toda vez, que no se encuentra previsto el desarrollo de procesos de formalización a pedido de parte; indicando que no se ha registrado ningún proceso de formalización mediante Unidad Territorial en el ámbito consultado.

13. Que, al haberse determinado que “el predio” es un predio de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, teniendo en cuenta el requerimiento de “el administrado” corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); **y, b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem ii) del décimo considerando de la presente Resolución al 9 de setiembre de 2008 se advirtió en “el predio” la ocupación de un área de 64 m² y de acuerdo al iii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, a partir del año 2012 se observan áreas agrícolas que ocupan un área aproximada de 41 187.25 m² (79,51% de “el predio”).

15. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el

³Directiva 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.

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.

16. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 555-2020/SBN-DGPE-SDDI, se advierte ocupación en el “predio” desde el año 2012; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00522-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 0593-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario