

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1109-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1169-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JIMY GINO HERRERA REYNA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 145 855,00 m², ubicado en Pampa Escondida 2, sector Ramadilla, distrito de Lunahuana, provincia de Cañete, 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 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 18 de octubre del 2021 (S.I. N° 27046-2021), **JIMY GINO HERRERA REYNA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la casual 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico (fojas 2); **b)** plano de ubicación (fojas 3); **c)** memoria descriptiva (fojas 4); **d)** copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 2021-2362031 (fojas 7-10); **e)** declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado (fojas 11); **f)** copia de recibo de ingreso N° 009001 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 28 de agosto de 2008 (fojas 12); **g)** copia de la declaración jurada de autovaluo (PU y HR) del año 2008 (fojas 13-14); **h)** copia de recibo único N° 0026438 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 02 de mayo de 2013 (fojas 15); **i)** copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2009 (fojas 16); **j)** copia de recibo único N° 0026439 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 02 de mayo de 2013 (fojas 18); **k)** copia de la declaración jurada

de autovaluo (HR y PR) del año 2010 (fojas 19); **l**) copia de recibo único N° 0026440 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 02 de mayo de 2013 (fojas 21); **m**) copia de la declaración jurada de autovaluo año 2011 HR y PR (fojas 22); **n**) copia de recibo único N° 0026441 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 02 de mayo de 2013 (fojas 24); **ñ**) copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2012 (fojas 25); **o**) copia de recibo único N° 0026442 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 02 de mayo de 2013 (fojas 27); **p**) copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2013 (fojas 28); **q**) copia de recibo único N° 0035078 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 18 de junio de 2014 (fojas 30); **r**) copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2014 (fojas 31); **s**) copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2015 (fojas 33); **t**) copia de recibo único N° 0053767 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 15 de setiembre de 2016 (fojas 35); **u**) copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2016 (fojas 36-37); **v**) copia de recibo único N° 0057909 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 22 de abril de 2017 (fojas 38); **w**) copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2017(fojas 39-40); **y**) copia de la declaración jurada de autovaluo (PR Y HR) del año 2018 (fojas 41-42); **z**) copia de recibo único N° 0070654 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 06 de marzo de 2019 (fojas 43); **1.a.)** copia de la declaración jurada de autovaluo (PR y HR) del año 2019 (fojas 44-45); **1.b.)** copia de recibo único N° 0085107 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 03 de marzo de 2021 (fojas 46); **1.c.)** copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 2020 (fojas 46- 48); **1.d.)** copia de recibo único N° 0085108 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana con fecha de cancelado de 03 de marzo de 2021 (fojas 49); **1.e.)** copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) del año 202 (fojas 49-51); **1.f.)** copia de constancia de posesión N° 027-2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana, el 28 de abril de 2017 (fojas 52); **1.g.)** copia del certificado literal de la partida registral N° 21236240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 54); **1.h.)** copia del certificado de búsqueda catastral, N° 00454-2021 emitido por la Subdirección de Registro y Catastral de esta Superintendencia (fojas 58); **1.i.)** copia de la constancia de búsqueda N° 000124-2021-DSFL/MC emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura (fojas 60-62); **1.j.)** copia de Resolución de Sub Gerencia de Obras Privadas N° 324-2021-SGOP-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete, el 07 de octubre de 2021 (fojas 63); **1.k.)** copia del certificado de zonificación N° 013-2021-SGOP-GODUR-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 64); y, **1.l.)** copia de carta poder de fecha 25 de enero de 2021 (fojas 65).

4. 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 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 predios de su propiedad.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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 las solicitudes.

7. 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.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01711-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2021, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21236240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 143428 (provisional).
- ii) Se encuentra superpuesto sobre predio rural N° 019081, según la plataforma GEOLLACTA de COFOPRI.
- iii) De la revisión de la plataforma GIS del IGN, escala al 100 000, se visualiza que sobre “el predio” cruza la quebrada de nombre Concón con cauce menor de 36 metros de ancho, así como por su lado Nor Oeste atraviesa el Río Lineal, con cauce menor de 36 metros de ancho, información que podemos observar del plano PUL-01 que adjunta “el administrado”, en el cual se visualizan más quebradas; sin embargo, de la consulta hecha al ANA, no se observa dicha información, por lo que es necesario realizar la consulta al ente competente.
- iv) De la documentación presentada por “el administrado” para acreditar la causal de venta directa, se observa que solo en algunos se consigna información que corresponde a “el predio”, mientras que en otros son posteriores al 25 de noviembre de 2010.
- v) Según la información del Google Earth, se observa en la imagen de fecha 26/04/2009 se encontraba desocupado, sin delimitación alguna y con rastros de corrientes de agua, mientras que en las imágenes de fechas 12/05/2013 y 18/05/2021, se observa ocupado por el lado Nor Oeste con construcciones sin poder definir su uso, con parcelas destinadas a la actividad agrícola, así como áreas de circulación en su interior, pozos de oxidación y no presenta cerco físico que delimite total o parcial “el predio”.

9. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el predio”, es predio de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

10. Que, el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **v)** del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth² de fecha 26/04/2009 se encontraba en condición de desocupado, sin delimitación y con rastros de corrientes de agua; posteriormente según las imágenes de fechas 12/05/2013 y 18/05/2021, presenta ocupación por el lado Nor Oeste con construcciones sin definir su uso, con parcelas destinadas a la actividad agrícola, con áreas de circulación en su interior, pozos de oxidación y sin cerco físico que delimite total a parcial “el predio”.

¹Artículo 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.

² Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

12. 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 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.

13. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01711-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en periodo del 2009, se encontraba en condición de desocupado, sin uso y sin delimitación, posteriormente según las imágenes satelitales del periodo 2013, se advierte ocupación por el lado Nor Oeste con construcciones sin definir su uso, con parcelas destinadas a la actividad agrícola, con áreas de circulación en su interior, pozos de oxidación y sin cerco físico que delimite total a parcial “el predio”. En ese sentido, de acuerdo a las imágenes satelitales, se advierte que la ocupación sin delimitación física es posterior al 25 de noviembre del 2010 por parte de “el administrado”; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, se deberá determinar la libre disponibilidad de “el predio” requiriendo al solicitante la presentación del documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, de acuerdo al numeral 4) del artículo 100°³ de “el Reglamento”.

16. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 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 Brigada N° 1182-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1485-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JIMY GINO HERRERA REYNA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

³ Artículo.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales:

(...)

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

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

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