

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0151-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 129-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO JUVENAL GONZALES TRILLO**, mediante la cual peticona la VENTA DIRECTA de un predio con un área de 1 819,00 m², ubicada en el distrito de Nuevo Imperial, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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. 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 28 de enero de 2022 (S.I. N° 02529-2022), **JULIO JUVENAL GONZALES TRILLO** (en adelante “el administrado”), solicita la compraventa directa de “el predio”, según lo dispuesto por la causal N°3 del artículo 223 de “el Reglamento”, toda vez que, según manifiesta, se encuentra en posesión de “el predio” desde el 06 de enero del 2017 (el subrayado es nuestro). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Freddy Huamán Armas en enero de 2017 (fojas 01); b) constancia de inspección ocular de terreno, emitido por el Subprefecto distrital de Nuevo Imperial Dr. José Yaro Ortiz el 06 de enero de 2017 (fojas 02); c) constancia de posesión, emitido por el Juez de Paz de Nuevo Imperial Sr. Julio Yalle Gonzáles el 18 de agosto de 2021 (fojas 03); d) plano de localización (PU-01), sin suscripción de profesional de enero de 2017 (fojas 04); e) inspección ocular, emitida por el Juez de Paz de Nuevo Imperial Sr. Julio Yalle Gonzáles el 16 de agosto de 2021 (fojas 05); f) constancia de vivencia, emitido por el Subprefecto Distrital de Nuevo Imperial Sr. José Yaro Ortiz el 06 de enero de 2017 (fojas 7); y, g) copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 08).

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 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 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”.

6. 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 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00174-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (fojas 09 al 13), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 880,43 m² (representa el 48,40 % de “el predio”) con el ámbito inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21165960 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 14), con CUS N° 57944.
- ii) De acuerdo a la consulta efectuada al Geoportal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que el área restante de 938,57 m² (representa el 51,60 % de “el predio”), recae en ámbito sin información registral.
- iii) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” desde el 26 de abril de 2009 al 18 de mayo de 2021, es de naturaleza eriaza, con pendiente moderada, además se aprecia que se encuentra en la condición de desocupado, así también lo demuestra la imagen del StreetView del año 2013, salvo en la zona central donde se aprecia una construcción tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1 (uno) % de “el predio” y un cerco que abarca mayor extensión en su parte frontal. En la imagen más reciente (actualidad), se observa que “el predio” se encuentra cercado en un área mayor al 50 %.
- iv) Conforme a la Ficha Técnica N° 2637-2016/SBN-DGPE-SDS, que recoge información del ámbito del que “el predio” forma parte, inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 26 de octubre de 2016, se advierte que se encuentra desocupado, salvo el lindero Sur con palos de madera y alambres.
- v) De acuerdo a la Ficha Técnica N° 0044-2011/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información del ámbito del que “el predio” forma parte, inspección realizada por profesionales de la

Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 20 de enero de 2011, se advierte que se encuentra desocupado, por el lado Sur colindante con el camino carrozable.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, el área de 938,57 m² de “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que, “el predio” no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”, concordante con el octavo considerando de la presente resolución.

11. Que, a quedado determinado que el área de 880,43 m² (representa el 48,40 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia y que es un bien de dominio privado del Estado, correspondiendo en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente resolución evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión establecidos en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, en ese orden de ideas los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”¹, cuyos requisitos se detallan a continuación: **a) *posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010***; **b) área delimitada**; y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a) *posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010***; **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente**; 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) y v), del noveno considerando de la presente resolución, según la Ficha Técnica N° 0044-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2011 y Ficha Técnica N° 2637-2016/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2016, que recoge las inspecciones realizadas por profesionales de las Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal y Supervisión, se colige que el predio identificado con código CUS N° 57944, se encuentra desocupado, salvo el lindero Sur con palos de madera y alambres, motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la delimitación de “el predio”, requisitos establecidos por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

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

15. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia del área de 938,57 m² (representa el 51,60 % de “el predio”).

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 172-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 171-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO JUVENAL GONZALES TRILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- 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).

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario