

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0164-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 133-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDWIN PARIÓN GONZÁLES TRILLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 288,46 m², ubicada en la Ampliación Urbana del Centro Poblado La Florida del distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete 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 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. 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 28 de enero del 2022 (S.I. N° 02536-2022), **EDWIN PARIÓN GONZÁLES TRILLO N** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio”, invocando el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad (foja 02); **2)** constancia de inspección ocular de terreno del 06 de enero del 2017 singada por el Subprefecto Distrital de Nuevo Imperial- Oficina ONAGI. Gobierno del Interior (foja 03); **3)** constancia de vivienda 9 del 06 de enero del 2017 singada por el Subprefecto Distrital de Nuevo Imperial- Oficina ONAGI. Gobierno del Interior (foja 04); **4)** constancia de posesión del 23 de agosto del 2021 singada por el juez de paz de Nuevo Imperial, Julio Feliz Yalle Gonzales (fojas 5); **5)** inspección ocular del 20 de agosto del 2021 singada por el juez de paz de Nuevo Imperial, Julio Feliz Yalle Gonzales (foja 6); y, **6)** plano perimétrico – ubicación sin rúbrica de profesional técnico (foja 7).

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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 “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00178-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022 (fojas 08 a 15), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 377,55 m² (29,30% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 21165960 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 57944.
- ii) 910,91 m² (70,70% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales.
- iii) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que “el predio” en el período del 26 de abril del 2009 al 04 de marzo del 2021 se encuentra desocupado; lo que se encuentra corroborado en la inspección realizada en el CUS N° 57994, con fecha 26 de octubre del 2016, recogida en la Ficha Técnica N° 2637-2016/SBN-DGPE-SDS, en la cual profesionales de la Subdirección de Supervisión verificaron que el ámbito que forma parte “el predio” se encuentra desocupado, advirtiéndose que por el lado sur palos de madera y alambres. Finalmente, es a partir de la imagen más reciente que se aprecia un área con cerco perimétrico que abarca aproximadamente 420,00 m² (32,6%) de la extensión de “el predio”.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, al haberse determinado que 910,91 m² (70,70%) de “el predio” se encuentran inmersos en ámbito sin antecedentes registrales; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el

sexto considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

11. Que, en tal sentido, siendo que el área restante de 377,55 m² (29,30%) corresponde a un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad; corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumplen con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° 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) el ejercicio de posesión con anterioridad al 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre abril del 2009 a marzo del 2021, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente desocupado; lo cual se encuentra corroborado además con la inspección realizada en el CUS N° 57994, con fecha 26 de octubre del 2016, recogida en la Ficha Técnica N° 2637-2016/SBN-DGPE-SDS.

14. 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 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0178-2022/SBN-DGPE-SDDI así como de la Ficha Técnica N° 2637-2016/SBN-DGPE-SDS, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2021, “el predio” se encuentra desocupado; motivo por el cual, “el administrado” no cumplen 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 lo solicitado por “el administrado”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa al encontrarse gran parte de área materia de venta directa sin inscripción registral y que en el área remanente inscrita a favor del Estado el administrado no ejerce posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, 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.

17. 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 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° 0179-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0179-2022/SBN-DGPE-SDDI

del 03 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDWIN PARIÓN GONZÁLES TRILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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

QUINTO.- 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 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:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario