



RESOLUCIÓN N° 0214-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 132-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO GONZALES BENDEZÚ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 466,14 m² ubicado 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 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 presentados el 28 de enero del 2022 (S.I. N° 02532-2022), **EDUARDO GONZALES BENDEZÚ** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la **causal 3)** del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la constancia de posesión del 18 de agosto de 2021, emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Nuevo Imperial (fojas 1); **2)** copia simple de la constancia de vivencia del 06 de enero de 2017, emitido por el Subprefecto Distrital Nuevo Imperial (fojas 2); **3)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **4)** copia simple de la Inspección Ocular del 16 de agosto de 2021, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Nuevo Imperial (fojas 5); **5)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por Ing. Civil Freddy Noe Huamán con CIP N° 108786 (fojas 6); **6)** copia simple de constancia de inspección ocular de terreno del 06 de enero de 2017, emitida por el Subprefecto Distrital de Nuevo Imperial (fojas 7); y, **7)** copia simple del plano perimétrico y ubicación (fojas 8).

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” y 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad 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, 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.

9. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00177-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 09 al 13) del 11 de febrero de 2022, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 582,66 m² (39,74 %) en el 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 y anotado en el SINABIP con código CUS N° 57944; y, el área restante de 883,48 m² (60,26 %) recae en ámbito sin información registral.
- ii) El CUS N° 57944 se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con código N° 135-2021, sin propuesta de venta por subasta pública.
- iii) Según lo manifestado por “el administrado”, se encuentra en posesión de “el predio” desde el 06 de enero de 2017, posterior al requisito de antigüedad de posesión exigido por la causal de venta directa invocada.
- iv) Según las imágenes de satélite de Google Earth disponibles del periodo 2009 al 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, es de naturaleza eriaza con pendiente moderada; en la imagen del 2009 se aprecia que se encuentra en la condición de desocupado, como también lo demuestran las imágenes del Street View del 2013, en la imagen de mayo 2021, se observa en la zona central una construcción tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada y con un cerco en su parte frontal, en la imagen más reciente “el predio” presenta un cerco abarcando un área aproximadamente 1,172.91 m² (80%) de la extensión del predio.
- v) De la lectura de la Ficha Técnica N° 0044-2011/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 20 de enero 2011 respecto del ámbito que forma parte “el predio”, se advierte que se encuentra desocupada por el lado sur colinda con el camino carrozable
- vi) De la lectura de la Ficha Técnica N° 2637-2016/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 26 de octubre 2016 respecto del ámbito del que forma parte “el predio”, se advierte que se encuentra desocupado, salvo por el lindero sur con palos de madera y alambres.

12. Que, en virtud de lo advertido en el **ítem i)** del considerando precedente al haberse determinado que el área de **883,48 m² (60,26 % de “el predio”)** se encuentra inmerso en ámbito sin antecedente registral; ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en sexto, séptimo y octavo considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa respecto del área en mención deviene en improcedente.

13. Que, en relación al área de **582,66 m² (39,74 % de “el predio”)** que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. 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)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son 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.

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 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.

16. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

17. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los **ítem iv)** del décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹ del periodo 2009 al 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, es de naturaleza eriaza con pendiente moderada; en la imagen del 2009 se aprecia que se encuentra en la condición de desocupado, como también lo demuestra las imágenes del Street View del 2013; y, no es sino hasta la imagen de mayo 2021 que se observa en la zona central una construcción tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada y con un cerco en su parte frontal, en la imagen más reciente “el predio” presenta un cerco abarcando un área aproximadamente 1,172.91 m² (80%) de la extensión del predio. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales, Street View del Google Earth e inspecciones técnicas del 20.01.2011 y 26.10.2016 (Fichas Técnicas N° 0044-2011/SBN-DGPE-SDS y 2637-2016/SBN-DGPE-SDS); motivo por el cual, en el presente caso, ha quedado determinado que no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

18. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado” para acreditar formalmente la causal invocada.

¹ 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.

20. 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 la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00221-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0249-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EDUARDO GONZALES BENDEZU**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario