



## **RESOLUCIÓN N° 0248-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de marzo del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 1112-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO FERNANDO PICCINI LARCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **14,6001 ha (146 000,55 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el distrito de Lunahuaná, 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 18 de octubre del 2021 (S.I. N° 27048-2021), **JULIO FERNANDO PICCINI LARCO** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando que se encuentra en posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de plano perimétrico, ubicación y localización, suscritos por Ingeniero Agrónomo Enrique Ramos Cornelio, con registro C.I.P N° 141591 (fojas 2-3); **2)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por Ingeniero Agrónomo Enrique Ramos Cornelio, con registro C.I.P N° 141591 (fojas 4-6); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 14 de julio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Cañete (fojas 7-8); **4)** copia simple del Informe Técnico N° 13978-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 13 de julio de 2021 y gráfico referencial, emitidos por la Oficina Registral de Cañete (fojas 9-11); **5)** copia simple de Declaración Jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado del 18 de octubre de 2021, suscrita por “el administrado” (fojas 12); **6)** copia simple de recibo de pago de impuesto predial 2008 con fecha de cancelación el 28 de agosto 2008 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2008, emitido el 28 de agosto de 2008 por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 13-14); **7)** copia simple de recibo de pago de impuestos predial 2009 con fecha de cancelación el 02 de mayo 2013 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2009, emitido el 02 de mayo de 2013 por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 15-16); **8)** copia simple de recibos de pago de impuestos prediales 2010 al 2013 con fecha de cancelación el 02 de mayo 2013 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2009 al 2013, emitido el 02 de mayo de 2013 por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 16-24); **9)** copia simple de

recibo de pago de impuestos predial 2014 con fecha de cancelación el 18 de junio 2014 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2014, emitido el 18 de junio de 2014 por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 25-26); **10)** copia simple de recibos de pago de impuestos prediales 2015 al 2021 con fecha de cancelación el 18 de junio 2015, 15 de septiembre 2016, 28 de abril 2017, 06 marzo 2019, 03 marzo 2021 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2015 al 2021, emitido el 02 de mayo de 2013 por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 26-42); **11)** Copia de la Constancia de Posesión N° 028-2017 de fecha 28 de abril del 2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 43); **12)** Copia simple de partida registral N° 21236300 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 44-46); **13)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN N° 00459-2021 (fojas 47-48); **14)** copia simple de la constancia de Búsqueda Antecedentes Catastrales Arqueológicos del 07 de junio de 2021, emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 49-51); **15)** copia de la Resolución de Sub-Gerencia de Obras Privadas N° 381-2021-SGOP-MPC del 07 de octubre de 2021, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete – Lima (fojas 52); **16)** copia del Certificado de Zonificación N° 014-2021-SGOP-GODUR-MPC del 07 de octubre de 2021, emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete – Lima (fojas 53); **17)** copia simple de carta poder del 25 de enero de 2021(fojas 54) ; y, **18)** copia simple de su documento de identidad (fojas 55).

**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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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 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 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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° 01781-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 59-67) del 07 de diciembre de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en el ámbito inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 21236300 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete y registrado con el Código Único SINABIP –CUS 143429.
- ii) Se superpone con la quebrada denominada Concón, por lo que, se sugiere realizar la consulta a la Autoridad Nacional del Agua con la finalidad de ratificar o descartar lo establecido.
- iii) Se superpone totalmente con la Unidad Catastral N° 019082, predio que corresponde al inscrito en la partida N° 21236300 (CUS 143429).
- iv) El recibo de pago de impuesto predial del 2008 con sello de fecha de pago de 28.08.2008 y las declaraciones de impuesto predial (HR, PR) del 2008, 2009 y 2010, no cuenta con información técnica suficiente para establecer la correlación con “el predio” y otros documentos no han sido valoradas por haber sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- v) Según las imágenes satelitales comprendidas en el periodo comprendido entre el 03/11/2003 al 18/05/2021, donde se puede apreciar que “el predio” presenta una topográfica variada que va desde semi plana a accidentada, ubicándose en una quebrada, sin delimitación física que restrinja su acceso a terceros, observando de la imagen del 03/11/2003 que se encontraba en la condición de desocupado; de la imagen del 26/04/2009 se aprecia trazos de una parcelación y trochas carrozables en el interior de “el predio”, sin embargo se encuentra en la condición de desocupado; de la imagen del 12/05/2013 se advierte parcelaciones definidas por canales de irrigación, algunas con cultivo, otras desocupadas, así como una con edificación de 180 m<sup>2</sup> (0,12%), además de un reservorio de agua en la lado sur y centro de “el predio”; de las imágenes posteriores hasta la última imagen de fecha 18/05/ 2021, se advierte similares características con áreas de cultivos adicionales. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

12. Que, mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2021 (S.I. N° 31851-2021)(fojas 68-106) “el administrado” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Informe Preliminar N° 01781-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre del 2021, emitido por esta Superintendencia; **2)** copia simple de recibo de pago de impuesto predial 2008 con fecha de cancelación el 28 de agosto 2008 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2008, emitido el 28 de agosto de 2008 por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná; **3)** copia simple de recibo de pago de impuestos predial 2009 con fecha de cancelación el 02 de mayo 2013 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2009, emitido el 02 de mayo de 2013 por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná; **4)** copia simple de recibos de pago de impuestos prediales 2010 al 2013 con fecha de cancelación el 02 de mayo 2013 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2009 al 2013, emitido el 02 de mayo de 2013 por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná; **5)** copia simple de recibo de pago de impuestos predial 2014 con fecha de cancelación el 18 de junio 2014 y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2014, emitido el 18 de junio de 2014 por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná; **06)** copia simple de la declaración de impuesto predial 2015 (HR y PR), emitido el 18 de junio de 2015 Municipalidad Distrital de Lunahuaná; y, **07)** copia simple de recibos de pago de impuestos prediales 2016 al 2021 con fecha de cancelación 15 de septiembre 2016, 28 de abril 2017, 06 marzo 2019, 03 marzo 2021, respectivamente y Declaración de impuesto predial (HR y PR) de 2015 al 2021, emitidos por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná.

13. Que, mediante escrito de fecha 18 de enero de 2022 (S.I. N° 01075-2022)(fojas 107-142) “el administrado” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Carta N° 0010-2022-ANA-AAA.CF-ALA.MOC del 07 enero de 2022, emitido por la Administración Local de Agua Mala Omas Cañete; **2)** copia del Informe Preliminar N° 01781-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre del 2021, emitido por esta Superintendencia; **3)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 0102-2010-AG del 10 de febrero de 2010, emitido por el Ministerio de Agricultura; **4)** copia del Informe N° 0065-2010-AG-OAJ del 20 de enero de 2010, emitido por el Ministerio de Agricultura; **5)** copia del Certificado de Información Catastral del 08 de enero de 2010, emitido por COFOPRI; **6)** copia simple de la Ficha Catastral Rural del , emitida por COFOPRI; **7)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 181-2009-COFOPRI/OZLC-ARC-JMA del 21 de diciembre del 2009; **8)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 161-2009-COFOPRI/OZLC-ARC.RLA del 26 de noviembre de 2009; **9)** copia del acta de inspección ocular del 20 de noviembre de 2009, emitida por COFOPRI; **10)** copia simple del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos del 10 de diciembre de 2009, emitido por el Instituto Nacional de Cultura; **11)** copia de la Constancia de Disponibilidad Hídrica, emitida por la Administración Local de Agua Mala Omas Cañete; **12)** copia simple de solicitud dirigida a COFOPRI del 19 de diciembre del 2009; **13)** copia simple de la Constancia de Zonificación N° 046-2008-DOPAHHU-GODUR-MPC del 18 de agosto de 2008,

emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; **14)** copia de la Resolución de Gerencia N° 1007-2008-GODUR-MPC del 18 de agosto de 2008, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete; **15)** copia simple de perfil técnico económico del cultivo de paltos has y otros documentos; **16)** copia simple del Certificado Catastral del 06 de agosto de 2008, emitido por la Oficina Registral de Lima; **17)** copia de la memoria descriptiva (fojas xx); **18)** copia simple de carta poder del 26 de agosto de 2008; **19)** copia simple de recibo N° 0001440 del 26 de agosto de 2006, emitido por COFOPRI; **20)** copia simple de la Resolución N° 1039-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2020, emitido por esta Superintendencia; **21)** copia simple de carta poder del 25 de enero de 2021; **21)** copia de su documento nacional de identidad; y, **22)** copia simple de escrito de fecha 03 de noviembre de 2021.

**14.** Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa de acuerdo a la causal invocada por “el administrado”, 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 v)** del décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup> del período comprendido entre el 03/11/2003 al 18/05/2021, se verifica “el predio” presenta una topográfica variada que va desde semi plana a accidentada, ubicándose en una quebrada, sin delimitación física que restrinja su acceso a terceros, observando de la imagen del 03/11/2003 que se encontraba en la condición de desocupado; de la imagen del 26/04/2009 se aprecia trazos de una parcelación y trochas carrozables en el interior de “el predio”, sin embargo se encuentra en la condición de desocupado; y, no es sino hasta la imagen del 12/05/2013 que se observa parcelaciones definidas por canales de irrigación, algunas con cultivo, otras desocupadas, así como una con edificación de 180 m<sup>2</sup> (0,12% de “el predio”), además de un reservorio de agua en la lado sur y centro de “el predio”; motivo por el cual, en el presente caso, 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” respecto del área de libre disponibilidad indicada.

**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 las causales de posesión.

**20.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta

<sup>1</sup> 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.

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”.

**21.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver “el administrado” a formular solicitud de venta directa respecto del “el predio” por causal distinta a las de posesión; se deberá tener en cuenta que, en virtud de lo advertido en el **ítem ii)** del considerando décimo primero de la presente resolución corresponderá formular consulta a la entidad competente a fin de determinar la condición y la libre disposición del “el predio”.

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° 0255-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0280-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JULIO FERNANDO PICCINI LARCO**, 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 Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](http://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**