

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0265-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 102-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ZEZUR PEDRO GARATE VALERA**, de un predio de 500 m², ubicado en la zona "B" del Centro Poblado Nuevo Cañete, en el distrito San Vicente de Cañete, 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 (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 presentado el 28 de enero del 2022 (S.I. N° 03012-2022) **ZEZUR PEDRO GARATE VALERA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva (fojas 3); **2)** plano perimétrico y ubicación (fojas 4); **3)** 02 fotos (fojas 7); **4)** copia de documento nacional de identidad (fojas 9); **5)** constancia de no adeudo emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 20 de setiembre de 2020 (fojas 10); **6)** certificado de posesión emitido por la Asociación de poseionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete el 30 de setiembre de 2013 (fojas 11); **7)** recibo emitido por la Asociación de poseionarios del Centro Poblado Nuevo Cañete el 2 de junio de 2021 (fojas 12); **8)** constancia de posesión emitido por la Corte Superior de Justicia de Cañete el 6 de agosto de 2021 (fojas 14); **9)** declaración jurada del impuesto predial 2021 (HR y PU) (fojas 16); y, **10)** declaración jurada (fojas 18).

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 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”.

6. 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.

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 presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0379-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2022 (foja 20), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 21111446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 58519.
- ii. De lo visualizado en imágenes satelitales de Google Earth, se desprende que se trata de un terreno de suelo árido, arenoso, cerca al borde de un acantilado que esta frente al Océano Pacífico, en imágenes de años 2010, 2013, 2018 y 2021 se aprecia desocupado, en febrero 2021, se observa ocupación conformada aparentemente por pequeños módulos, patrón de inicios de ocupación de posesiones informales.
- iii. No se han evaluado desde el punto de vista técnico, si corresponden con “el predio” los documentos presentados por “el administrado” con el fin de acreditar posesión, ya que son posteriores al 25 de noviembre de 2010.

10. Que, en ese sentido, de la evaluación técnica realizada por esta Subdirección ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado. En tal sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): 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)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el considerando que antecede, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, “el predio” en los años 2010, 2013, 2018 y 2021 se aprecia desocupado, en febrero 2021, se observa ocupación conformada aparentemente por pequeños módulos, patrón de inicios de ocupación de posesiones informales.

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 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 marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para la causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” durante el periodo del año 2010 en adelante, no presenta delimitación física, encontrándose en la condición de desocupado dado que al interior no se advierte edificación o el desarrollo de actividad alguna hasta febrero de 2021 que se observa principios de ocupación; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 286-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 300-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ZEZUR PEDRO GARATE VALERA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

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

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

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