

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0444-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1237-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANTONIO MEZA SATO**, en su calidad de apoderado de la sucesión de Félix Antonio Meza Cervantes, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 261,90 m², ubicada en la Calle A, Lote 25, de la Mz. D, Programa de Vivienda H.U. URB. PERU, en el distrito y provincia de Casma, departamento de Áncash, 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 29 de octubre del 2021 (S.I. N° 28288-2021) **ANTONIO MEZA SATO**, en su calidad de apoderado de la sucesión de Félix Antonio Meza Cervantes (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” sin invocar causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” a partir del ejercicio posesorio – según refiere - que inició su difunto padre Feliz Antonio Meza Cervantes desde el año 2005 (foja 01). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 02); **2)** testimonio de poder amplio y general otorgado a favor de Antonio Meza Sato, extendido ante notario Jenaro Ángeles Dueñas (fojas 03 a 06); **3)** anotación de inscripción del título N° 2018-02818237 en la partida registral N° 11031221 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Casma (foja 07); **4)** certificado de vigencia de poder de la partida registral N° 11031221 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Casma (fojas 08 a 09); **5)** Acuerdo de Concejo N° 076-2020-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 10 a 14); **6)** certificado literal de la partida registral N° P09071065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 15 a 19); **7)** memoria descriptiva y planos perimétrico, de localización y ubicación singados por ingeniero civil Edwin Solano Castañeda (fojas 20 a

24); y, **8)** copia de los autos expediente administrativo con registro N° 00666-05 sobre cambio de uso, seguido ante la Municipalidad de Casma (fojas 25 a 350).

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, 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”.

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.° 01823-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre del 2021 (fojas 351 a 358), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P09071065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 142053.
- ii)** De la revisión de la referida partida registral N° P09071065, se advierte que “el predio” fue objeto de desafectación del uso de dominio público (área verde) a dominio privado (vivienda), en virtud del Acuerdo de Concejo N° 076-2020-MPC del 11 de diciembre del 2020 emitido por la Municipalidad Provincial de Casma (Asiento 003). Como consecuencia de ello, se inscribió la transferencia de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN, de conformidad con lo establecido en el artículo 93° de “el Reglamento”.
- iii)** De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que “el predio” en las imágenes del 09 de junio del 2003 al 12 de noviembre del 2012 se encuentra desocupado. Asimismo, de las imágenes del 18 de febrero del 2017 al 15 de febrero del 2021 “el predio” continúa sin ocupación, advirtiéndose a partir del aplicativo Street View, que el lote 12 que colinda con “el predio” por su lado Oeste, estaría ocupando parte de este en un área de 90 m² aproximante.

10. Que, mediante Oficio N° 00236-2022/SBN-DPGE-SDDI del 24 de enero del 2022 (fojas 359 a 362), esta Subdirección consultó a COFOPRI si dicha entidad culminó con realizar los actos de formalización respecto de “el predio”, teniendo en consideración el Decreto Supremo N° 013-99-MTC. En atención a ello, mediante escrito presentado el 28 de enero del 2022 (S.I. N° 02575-2022), el Jefe de la Oficina Zonal de Ancash de COFOPRI indicó que dicha entidad culminó su labor de formalización respecto de “el predio”, ya que la titularidad del mismo recae sobre esta Superintendencia (fojas 363 a 370).

11. En ese contexto, se colige que “el predio” se trata de un predio de dominio privado de titularidad estatal; corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente Resolución, evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen 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”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. 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 el del 09 de junio del 2003 al 12 de noviembre del 2012, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado, manteniendo dicha condición del 18 de febrero del 2017 al 15 de febrero del 2021, observándose a partir del aplicativo Street View que el lote 12, colindante con “el predio por su lado Oeste estaría ocupando parte de este en un área de 90 m² aproximadamente,.

13. 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.

14. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01823-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre del 2021; se advierte que en el período comprendido entre los años 2003 al 2012, “el predio” se encuentra totalmente desocupado; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

15. 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.

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 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° 0374-2022/SBN-DGPE-SDDI

del 04 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0491-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANTONIO MEZA SATO**, en su calidad de apoderado de la sucesión de Félix Antonio Meza Cervantes, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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