

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0485-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 465-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERES SOCIAL LAS VILLAS DEL TRIUNFO** representado por su presidente Dalner Mori, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 113 886,27 m², ubicada en el distrito de Las piedras, provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios, 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 11 de abril de 2022 (S.I. N° 10179-2022) la **URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERÉS SOCIAL LAS VILLAS DEL TRIUNFO** representado por su presidente Dalner Mori (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** archivo digital (fojas 3); **b)** plano de trazado y lotización (Lamina N° PTL) (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 5); **d)** plano perimétrico (fojas 6); **e)** partida registral N° 11158712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 8); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 10); **g)** declaración jurada de impuesto predial de 2020, 2019, 2018, 2017(fojas 16); **h)** constancia de posesión emitido por el juzgado de paz El Triunfo el 26 de abril de 2019, 13 de junio de 2016, (fojas 18 al 24); **i)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 26); **j)** declaración jurada (fojas 28); y, **k)** declaración de autovaluo de 2015 y 2016 (fojas 30).

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 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 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 ese sentido con la documentación presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 571-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2022 (fojas 32), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Respecto a “el predio” se encuentra conformado por (3) áreas contiguas inscritas según el siguiente cuadro:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m ²)	%
157222	11158712	ESTADO	112,462.37	98.75
-----	11129786	TERCEROS	2.31	0.00
SIN ANTECEDENTE REGISTRAL			1,421.89	1.25
TOTAL			113,886.57	100

Respecto al área sin antecedente registral de 1 421,89 m² (1,25 %), cabe indicar que se encuentra conformada por cuatro (4) áreas sin continuidad física, las cuales poseen forma alargada.

- ii. Recae parcialmente en un área de 107 680,63 m² (94,55 %) sobre la Unidad Catastral N° 033007, la cual se encuentra asignada a TERCEROS, asimismo se verifica que “el predio” no recae sobre Ecosistemas Frágiles.
- iii. Recae parcialmente en un área de 112 462,37 m² (98,75%) sobre el ámbito incorporado con Código N° 885-2021, sin potencialidad especificada y sin propuesta para venta por subasta pública.
- iv. No es posible determinar si “el predio” cuenta con zonificación asignada, puesto que no se ha identificado información al respecto.

- v. Según las imágenes de Google Earth periodo 26/08/2005 al 23/07/2011, se observa que “el predio” se encuentra cubierto por vegetación propia de la zona, no se advierten presencia de edificaciones en su interior, siendo a partir del 27/07/2013 al último registro del 02/07/2021, se observa que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por viviendas y caminos de acceso, conformando una trama urbana.

10. Que, respecto al área de 1 421,89 m² (que representa el 1,25 % de “el predio”) conformada por cuatro (4) áreas sin continuidad física, se ha determinado que no cuenta con antecedente registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *todo acto de administración o disposición de predios 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*, concordante con el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”¹. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que respecto al área de 2,31 m², se ha determinado que es titularidad de terceros (Washington Villavicencio Aragón) y no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta, de conformidad con la normativa glosada en el sexto y octavo considerando de la presente resolución, no siendo posible realizar acto de disposición sobre esta área.

12. Que, en tal sentido, respecto al área de 112 462.37 m² (que representa el 98,75% de “el predio”) al haberse determinado que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde determinar si “el administrado” cumple con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad; y, **c)** la mayor parte de “el predio” debe estar destinada a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth² en el periodo comprendido entre el 26/08/2005 al 23/07/2011, se observa que “el predio” se encuentra cubierto por vegetación propia de la zona, no se advierten presencia de edificaciones en su interior, siendo a partir del 27/07/2013 al último registro del 02/07/2021, se encuentra ocupado en su totalidad por viviendas y caminos de acceso, conformando una trama urbana; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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

1 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios. -

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.

² 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.

aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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”.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia

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° 413-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 538-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERES SOCIAL LAS VILLAS DEL TRIUNFO** representado por su presidente Dalner Mori, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública, a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que realicen las acciones de su competencia

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