

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0494-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 339-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN MIRADOR NUEVA FLORIDA**, debidamente representado por Jorge Ricardo Quispe Quiroz, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 4 887,61 m² ubicada en el 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 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 14 de enero del 2022 (S.I. N° 00727-2022) la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN MIRADOR NUEVA FLORIDA**, debidamente representada por Jorge Ricardo Quispe Quiroz (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio", invocando la causal 3) de "el Reglamento", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" desde el 06 de setiembre del 2021 (foja 52). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** partida registral N° 21292659 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete (fojas 01 a 12); **2)** copia de inspección ocular emitida por el juez de paz de Nuevo Imperial – Cañete, Julio Felix Yalle Gonzales, el 03 de setiembre del 2021 (foja 14); **3)** copia de constancia de posesión emitida por el juez de paz de Nuevo Imperial – Cañete, Julio Felix Yalle Gonzales, el 06 de setiembre del 2021 (foja 15); **4)** copia de acta de constatación emitida por el juez de paz de Nuevo Imperial – Cañete, Julio Felix Yalle Gonzales, el 14 de mayo del 2021 (foja 16); **5)** Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 357-2021-GDUR/MDNI del 17 de noviembre del 2021, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (fojas 17 a 20); **6)** plano de lotización y secciones viales singado por ingeniero Pedro Kirso Borjas Mendiz (foja 21); **7)** Constancia de Posesión del Predio N° 304-2021/SGDYGMDNI del 08 de setiembre del 2021, emitida por la Jefatura de Unidad de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (foja 22); y, **8)** Constancias de Posesión del Predio Nros. 276-2021/SGDYGMDNI, 277-2021/SGDYGMDNI, y 278-2021/SGDYGMDNI, 279-2021/SGDYGMDNI, 280-2021/SGDYGMDNI, 281-2021/SGDYGMDNI, 282-2021/SGDYGMDNI, 283-2021/SGDYGMDNI, 284-2021/SGDYGMDNI, 285-2021/SGDYGMDNI, 286-2021/SGDYGMDNI,

287-2021/SGDTYGA-MDNI, 288-2021/SGDTYGA-MDNI, 289-2021/SGDTYGA-MDNI, 290-2021/SGDTYGA-MDNI, 291-2021/SGDTYGA-MDNI, 292-2021/SGDTYGA-MDNI, 293-2021/SGDTYGA-MDNI, 294-2021/SGDTYGA-MDNI, 294-2021/SGDTYGA-MDNI, 295-2021/SGDTYGA-MDNI, 296-2021/SGDTYGA-MDNI, 297-2021/SGDTYGA-MDNI, 298-2021/SGDTYGA-MDNI, 299-2021/SGDTYGA-MDNI, 300-2021/SGDTYGA-MDNI, 301-2021/SGDTYGA-MDNI, 302-2021/SGDTYGA-MDNI, 303-2021/SGDTYGA-MDNI, 304-2021/SGDTYGA-MDNI y 305-2021/SGDTYGA-MDNI, todas del 08 de setiembre del 2021, emitidas por la Jefatura de Unidad de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (fojas 23 a 51).

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° 00409-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2022 (fojas 53 a 59), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** De la revisión de la documentación técnica presentada por “el administrado”, se advierte que no cuenta con cuadro de datos técnicos de coordenadas; no obstante ello, realizada la reconstrucción y georreferenciación de manera referencial con la imagen del plano adjunto, se genera un área gráfica de 4,885,98 m², sobre la cual se procedió a realizar la evaluación correspondiente.
- ii)** 4 654,59 m² (representa el 95,26% de “el predio”) se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 104414.
- iii)** 121,64 m² (representa el 2,49% de “el predio”) se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21234379 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 105627.
- iv)** 109,75 m² (representa el 2,25% de “el predio”) se encuentra inmerso en un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado.

- v) Al no existir un Plan Regulador de Ordenamiento Urbano aprobado en ese sector, en el cual se determine la zonificación, se desprende que “el predio” no cuenta con zonificación.
- vi) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa en las imágenes del periodo comprendido desde abril del 2009 hasta febrero del 2021, que al noreste de “el predio” existen módulos de tipo vivienda y un cerco de material noble que delimita únicamente el frente de “el predio”, el cual da a la vía de acceso, abarcando un área total de 154,20 m² (3,16 %); estando el resto del predio desocupado. Posteriormente, a partir de mayo del 2021, se advierte la existencia de viviendas con una ocupación aproximada de 1 537,00 m² (31,46%), la cual se incrementa progresivamente y se adecua en una trama urbana hasta el último registro de imagen satelital existente de fecha enero 2022, en la cual el área de dicha ocupación es de 2 951,00 m² (60,40%).

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando anterior, se ha determinado que 109,75 m² (representa el 2,25% de “el predio”) 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, en tal sentido, respecto al área de 4 776,23 m² (representa el 97,75 % 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 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.**

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre abril del 2009 hasta febrero del 2021, se visualiza que “el predio” se encuentra en su mayor parte desocupado, salvo por una ocupación incipiente del 3,16%; siendo que, a partir de mayo del 2021 y enero del 2022, en el que se advierte un incremento de la ocupación en un 31,46 % y 60,40%, respectivamente. Esto último se condice con lo manifestado por “la administrada” en lo referido a estar en posesión de “el predio” desde el 06 de setiembre del 2021; motivos por los cuales, “la administrada” no cumple con los requisitos establecidos en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento, en la medida que “el predio” no se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, y, no se acredita el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

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

14. 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.

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.

15. 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”.

16. 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 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° 0421-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 0554-2022/SBN-DGPE-SDDI; N° 0555-2022/SBN-DGPE-SDDI; y, N° 0556-2022/SBN-DGPE-SDDI, todos del 13 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN MIRADOR NUEVA FLORIDA**, debidamente representado por Jorge Ricardo Quispe Quiroz, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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

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

QUINTO.- 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