



RESOLUCIÓN N° 0507-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 377-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ARMANDO LANASCA GAGLIUFFI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 36,832.49 m² ubicada en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentados el 21 de febrero del 2022 (S.I. N° 05428-2022), **CARLOS ARMANDO LANASCA GAGLIUFFI** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presentación de la indicada solicitud se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de Hoja de Ruta del 26 de enero de 2022(fojas 3); **2)** copia simple de Carta N° 0058-2022-MIDAGRI-SG/OGA emitido por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego el 17 de enero de 2022, (fojas 4); **3)** copia simple de la Carta N° 01-2022-JLFN del 06 de enero de 2022 (fojas 5-7); **4)** copia simple de Carta Poder del 03 de marzo del 2021 (fojas 9); **5)** copia simple de Carta N° 0711-2021-MIDAGRI-SG/OGA emitido por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego el 11 de noviembre de 2021 (fojas 10-11); **6)** copia simple del Oficio N° 08921-2021/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la esta Superintendencia el 09 de noviembre (fojas 12); **7)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 26 de febrero de 2016 (fojas 13-14); **8)** copia simple de Título archivado emitido por la Oficina Registral de Piura el 08 de marzo de 2017 (fojas 15); **9)** copia simple de Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 09 de abril de 2019 (fojas 20-22); **10)** copia de Listado de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el 30 de octubre de 2020 (fojas 23); **11)** copia de contrato de transferencia de derechos de propiedad de fecha 05 de noviembre 2021 (fojas 27-31); **12)** copia de Carta N° 017/2013-GRP-PECHP-406004.4. emitido por el Gobierno Regional de Piura el 14 de febrero de 2013 (fojas 33); **13)** copia simple del Certificado positivo de propiedad inmueble de fecha emitido por Oficina Registral de Piura el 15 de enero de 2001 (fojas 34-35); **14)** copia de la partida registral del Registro de

Predios Rurales N° 04016115, emitida por la Oficina Registral de Piura (36-39); **15)** copia simple de la partida registral del Registro de Personas Jurídicas de N° 11004224, emitida por la Oficina Registral de Piura (fojas 40-45); **16)** copia simple del Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Piura el 16 de julio de 2021 (fojas 46-49); **17)** memoria descriptiva (fojas 50-51); **18)** plano perimétrico y ubicación (fojas 52-53); y, **19)** copia del Certificado Zonificación y Vías N° 235-2016 del 21 de septiembre de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 56).

3. Que, “el administrado” en su requerimiento señala la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de presentación de la solicitud se encuentra derogada, razón por la que corresponde a esta Subdirección adecuar y evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

4. 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.

5. 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”, 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”).

6. 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 las solicitudes.

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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00489-2022/SBN-DGPE-SDDI (58-64) del 18 de abril de 2022, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

1Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 11246710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 166002.
- ii) Recae en su totalidad sobre la zonificación Residencial de Densidad Media –RDM, según el Plano de Zonificación que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032
- iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” se encuentra en zona urbana, presenta un cerco que lo delimita parcialmente con accesos por los linderos noroeste y sureste, al interior se observa el trazo de una lotización tipo vivienda incipiente, con algunas edificaciones que ocupan un área aproximada de 2 500,00 m² (6,79 %) que datan de fecha posterior a diciembre 2018, el resto se encuentra desocupado y cubierto con vegetación dispersa propio de la zona.

10. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11671-2022) (fojas 65) “el administrado” reitera su solicitud de venta directa e indica el correo electrónico: urajor57@gmail.com, en el cual se le remitirá la información relacionada a su solicitud, adjunta Carta Poder del 06 de abril de 2022 (fojas 66).

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada.

12. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si 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) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; 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 indicó en los ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth² del periodo 2009 al 2021, se puede apreciar que “el predio” presenta un cerco que lo delimita parcialmente con accesos por los linderos noroeste y sureste, al interior se observa el trazo de una lotización tipo vivienda incipiente, con algunas edificaciones que ocupan un área aproximada de 2 500,00 m² (6,79 %) que datan de fecha posterior a diciembre 2018, el resto se encuentra desocupado y cubierto con vegetación dispersa propio de la zona; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, no se encuentra delimitado ni destinado a un uso en su mayor parte.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que las citadas imágenes satelitales han sido utilizadas de conformidad con la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, mediante la cual 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

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.

conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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.

17. 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 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° 00436-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0565-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS ARMANDO LANASCA GAGLIUFFI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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