



RESOLUCIÓN N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 3 de octubre del 2022

El Expediente N° 960-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DAVID PRIMO HUERTA** representado por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 868,29 m², ubicado en Fundo San Andrés II, Sector San Andrés del distrito de Sayán, provincia de Huaura 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 11 de julio del 2022 (S.I. N° 18238-2022), **DAVID PRIMO HUERTA** representado por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° del “Reglamento”, asimismo señala que ejercen la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano de Ubicación PU y Memoria Descriptiva, firmadas por el Ingeniero Agrícola, Wilbert Oscar Cueva Centurión con C.I.P. N.° 85684, de fecha, diciembre de 2009 (fojas 4); **b)** Copia de Certificado de Búsqueda Catastra de fecha 26 de mayo del 2022. – Informe Técnico N.° 010214-2022 – Z.R. N.° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT (fojas 8); **c)** Copia de Declaración Jurada de fecha de 30.04.2022 (fojas 13); **d)** Copia de recibo de pago a la Municipalidad de Sayán por Impuesto predial de 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 (fojas 15); **e)** Copia de HR y PR, del año 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014; **f)** Constancia de Posesión de la Municipalidad Distrital de Sayán de fecha 05.07.2022 (fojas 42); **g)** Carta poder del 25.04.2022. (fojas 46).

4. Que, el procedimiento de 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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 1149-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2022 (fojas 48), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) EL área de 15 049,56 m² (94.85%) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N.° 50231254 de la Oficina Registral de Huacho, asignado con el CUS N.° 141780.
- ii) El área restante de 817,81 m² (5.15%), se encuentra sobre área sin inscripción registral.
- iii) De la documentación presentada como sustento del cumplimiento de la causal de venta 3) presenta el PR y HR, estas no son suficientes para correlacionar con el predio, así como las constancias de posesión del año 2022, es posterior al 25.11.2010, y la del año 2004, se encuentra visado por Juez de paz.
- iv) De la situación física – temporal de “el predio” se visualiza mediante imágenes satelitales del Google Earth, desde el año 2009 hasta el año 2022 lo siguiente: de las imágenes del 05.10.2009, se observa que “el predio” se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, en esa fecha se observa área sin construir, así mismo las imágenes del año 12.01.2012 se observa desocupado, en el año 06.07.2016 continua desocupado y finalmente el 16.09.2021, (última imagen de la zona) continua desocupado y sin cerco perimétrico.
- v) “El predio” no cuenta con zonificación.

10. Que, respecto al área de 817,81 m² (5.15% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en

atención a lo señalado en el artículo 76.1^{o1} de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución. Sin embargo, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado, en virtud del artículo 49° del “ROF de la SBN”.

11. Que, en tal sentido, respecto al área de 15 049,56 m² (94.85% de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

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) acreditar con documentos que viene 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 iv) del noveno considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del período 2009 al 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico. En las imágenes satelitales “el predio” se observa área sin construir, desocupado, y sin cerco perimétrico.

13. Que, por otro lado, de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS N° 141780, ámbito donde recae el 94.85% de “el predio” (15 049,56 m²) se identificó la Ficha Técnica N° 0888- 2019/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 04 de junio del 2019 por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio, advirtiendo que se encuentra desocupado, libre de ocupaciones y construcciones lo que corrobora lo advertido en las imágenes del aplicativo Google Earth; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00847-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1101-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DAVID PRIMO HUERTA** representado por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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.

TERCERO.- 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
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO