

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1313-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1144-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **EZEQUIEL DEMETRIO HERNÁNDEZ ESCATE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3, 8779 hectáreas (38 779,00 m²) unidad catastral N° 076894, ubicado en el sector Agua Santa, del distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, 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 51° y 52° 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 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (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 04 de agosto del 2023 (S.I. N° 20461-2023) por Ezequiel Demetrio Hernández Escate en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” manifestando que ejerce la posesión por más de 40 años, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que a la fecha ha sido derogado. (fojas 1 al 8). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 9); **b)** plano de ubicación -perimétrico, lamina UP-01 suscrito por Ing. Civil, Eugenio Adrián De La Cruz Yactayo (fojas 10, 22); **c)** memoria descriptiva suscrito por Ing. Civil, Eugenio Adrián De La Cruz Yactayo (fojas 11, 23); **d)** copia de Constancia de Posesión y Vivienda emitido por la Gobernación del Distrito de San Clemente el 20 de junio de 1995 (fojas 12 al 13); **e)** copia de la Constancia de Posesión y Vivienda emitido por la Gobernación del Distrito de San Clemente el 26 de setiembre de 2022 (fojas 14 al 15); **f)** copia de Constancia emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente de Pisco el 10 de mayo de 2023 (fojas 16); **g)** copia del Certificado de Zonificación para terrenos rústicos N° 003-2023-SGPUC-GDUT-MPP del 09 de mayo de 2023 (fojas 17 al 19); **h)** certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de marzo del 2023 (fojas 20 al 21); **i)** copia de documento denominado: AC-514-2023/P5 del 01 de junio de 2023 (fojas 24); y, **j)** copia de solicitud de publicidad registral del 10 de febrero de 2023 (fojas 25).

4. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre del 2023 (S.I. N° 31504-2023) “el administrado” ha señalado el domicilio procesal en la Av. Panamericana N° 642 del distrito de San Clemente, provincia de Pisco y departamento de Ica y requiere que se remita toda la información a su correo electrónico: christian160288@gmail.com] (fojas 26 al 27).

5. Que, en ese contexto toda vez que “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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”).

7. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01393-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023 (fojas 28 al 32), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se advierte que recae en ámbito sin antecedente registral y sin información del registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).
- ii) Del certificado de búsqueda registral del 10 de febrero de 2023, se concluye que el predio en consulta de acuerdo a las coordenadas proporcionadas y confrontado con la base gráfica, se aprecia que se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existe predio inscrito o no en la zona de estudio.
- iii) No se encuentra afectado por concesiones mineras, derecho de vía, sitio arqueológico, cables de alta o mediana tensión, áreas naturales protegidas, quebradas u otros, de acuerdo al SICAR de MIDAGRI e identificado como la Unidad Catastral N° 076894.
- iv) No se superpone con procesos judiciales, solicitudes de ingreso, actos de administración ni ha sido incorporado al Portafolio de Predios del Estado.
- v) De la Constancia de Posesión y Vivienda emitidas por el Gobernador del Distrito de San Clemente en los 1995 y 2002 coincide con la ubicación diagramada en los documentos adjuntos por “el

administrado”, de lo que se desprende que la posesión es desde antes del 25 de noviembre de 2010.

- vi) Del certificado de zonificación para terrenos rústicos N° 003-2023-SGPUC-MPP del 09 de mayo de 2023 emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Pisco, se advierte que “el predio” se encuentra fuera de la zona expansión urbana, por lo que continuaría ostentando la condición de rústico.
- vii) Se ubica en zona rural, rodeada de otras parcelas rústicas, apreciándose una ocupación incipiente conformada por casetas, presenta topografía irregular, zona llana que representa el 70%, existe módulo ubicados frente al camino, así como otras instalaciones como pozas y estanques. Existe un cerco que da frente a la vía que parece de algún material consolidado mientras que el resto se encuentra delimitado por elementos naturales, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2010 al 2023.

12. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o1} de “el Reglamento”, no obstante, a lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado, para lo cual deberá considerar que “el predio” tiene condición de rustico y que se encuentra fuera de la zona de expansión urbana.

13. Que, en tal sentido deberá declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, 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.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “el administrado” deberá considerar que la causal relativa a la posesión invocada, a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y que establece los siguientes requisitos: **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”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **v)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth², durante el periodo 2010 al 2023 “el predio” se encuentra con un cerco frontal de material consolidado mientras que el resto se encuentra delimitado por elementos naturales.

17. Que, asimismo, considerando que ha invocado un supuesto de compraventa por causal de posesión; de inscribirse “el predio” a favor del Estado y de volver a presentar su solicitud de venta directa, “el administrado” deberá presentar el requisito establecido en el inciso 4. del artículo 223.2³ de “el Reglamento”.

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.

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.

³ **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

(...)

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia

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, el "ROF de la SBN", la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 01168-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1412-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EZEQUIEL DEMETRIO HERNÁNDEZ ESCATE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.-

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI