

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0118-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1273-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTORIA RAMIREZ ALVARADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 326,38 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, 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 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 15 de diciembre del 2021 (S.I. N° 29569-2021), **VICTORIA RAMIREZ ALVARADO** (en adelante “la administrada”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (fojas 1 a 6). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 7); **2)** declaración jurada de impuesto predial (PU y HR) por concepto del año 2021, emitidas por la Municipalidad Provincial de Sullana (fojas 8 a 9); **3)** ficha catastral urbana individual emitida por la Subgerencia de Desarrollo Urbano, Catastro, Control Urbano y AA.HH. de la Municipalidad Provincial de Sullana (fojas 10 a 12); **4)** copia de Acta de Inspección Ocular singada por el teniente gobernador de la Urb. Santa Rosa (foja 13); **5)** copia de acta de conocimiento singada por el juez de paz de la Urb. Santa Rosa (foja 14); **6)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura y sus antecedentes (fojas 15 a 20); **7)** planos perimétrico y de ubicación – localización (P-01 y B-01) singados por ingeniero civil Roberto Pulache Adrianzen (fojas 21 a 25); **8)** memoria descriptiva singada por ingeniero civil Roberto Pulache Adrianzen (fojas 26 a 29); **9)** tres (03) tomas fotográficas (fojas 30 a 32).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal c) del

artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-20058/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección evalué la solicitud de venta directa al amparo del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, en esa línea, 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”).

6. 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”.

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, 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00142-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero del 2022 (fojas 33 a 47), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 206,70 m<sup>2</sup> (63,33% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11096128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 138679.
- ii) 119,68 m<sup>2</sup> (36,67% de “el predio”) se encuentran inmersos en ámbito sin antecedentes registrales.
- iii) En cuanto al CUS N° 138679, estando a la documentación que obra en el Exp. 1228-2019/SBNSDDI, se determinó de acuerdo al Informe Técnico N° 026-2020-ANA-AAA-JZ-ALA-CH-AT/CNJH del 08 de junio de 2020, que el ámbito en el que se encuentra “el predio” se asienta en ladera del acantilado colindante al río Chira, por lo que es necesario facultar la opinión del Instituto de Defensa Civil, con el fin de evaluar riesgos en las posesiones vivenciales asentadas en el acantilado en el margen derecho del río Chira. Defensa Civil, con el fin de evaluar riesgos en las posesiones vivenciales asentadas en el acantilado en la margen derecha del río Chira.
- iv) Asimismo, corresponde indicar que, habiéndose contrastado la ubicación poligonal inscrita en el CUS N° 138679 con la del plano de ubicación – localización prestado por “la administrada”, se advierte desplazamiento de la poligonal de aproximadamente 7 m al este y 6.50 m al norte; en ese sentido, se requerirá que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (“SDAPE”) ejecute acciones de saneamiento físico legal para rectificar las deficiencias de las coordenadas de georreferenciación.

- v) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio”, que en los años 2011, 2014, 2018 y 2021, no se aprecia posesión consolidada destinada a un determinado fin sobre la mayor parte de “el predio”, observándose en la mayor parte del tiempo que “el predio” se encuentra libre de ocupación, sin construcciones ni delimitación obras civiles. Asimismo, en la inspección realizada con fecha 06 de setiembre del 2017 en el CUS N° 138679, recogida en la Ficha Técnica N° 0407-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se determinó que este se encuentre desocupado, encontrándose físicamente en una zona libre de construcción.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, al haberse determinado que el 36,67% de “el predio” se encuentra en ámbito sin antecedentes registrales; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la “SDAPE” que evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

12. Que, por su parte, habiéndose determinado que 206,70 m<sup>2</sup> (63,33%) de “el predio” se encuentra inmersos en un predio de dominio privado de titularidad estatal, sin perjuicio de lo advertido en el ítem iii) corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal de posesión consolidada prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, según la cual establece, los requisitos concurrentes siguientes: 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) el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. 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 Earth<sup>1</sup>; en los años 2011, 2014, 2018 y 2021, se advierte que, en la mayor parte del tiempo, “el predio” se encuentra libre de ocupación, sin construcciones ni delimitación obras civiles. Asimismo, en la inspección realizada con fecha 06 de setiembre del 2017 en el CUS N° 138679, recogida en la Ficha Técnica N° 0407-2019/SBN-DGPE-SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio a cargo de la “SDAPE”, los profesionales de dicha subdirección determinaron que este se encuentra desocupado, encontrándose físicamente en una zona libre de construcción.

14. Que, 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.

15. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00142-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero del 2022, se advierte que en el período del año 2011 a 2021, en la mayor parte del tiempo, se observa que “el predio”, en su mayor parte, se encontraba desocupado, sin construcciones ni delimitación con obras civiles, ello se ratifica con la inspección realizada con fecha 06 de setiembre del 2017 en el CUS N° 138679, recogida en la Ficha Técnica N° 0407-2019/SBN-DGPE-SDAPE, en la que se determinó que este se encuentra desocupado, encontrándose físicamente en una zona libre de construcción; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para dicha causal el ejercicio de la posesión debe, ejercerse sobre la mayor parte del predio, y ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo

<sup>1</sup> 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.

que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa; debiendo disponerse el expediente cuando se declare consentida la presente resolución.

**16.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta. Asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**17.** Que, finalmente estando a lo advertido en el **ítem iv)** del décimo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección solicitará a la “SDAPE” que evalúe el inicio de las acciones para el saneamiento físico legal de las dimensiones del polígono del CUS N° 138679.

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° 0127-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0120-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **VICTORIA RAMIREZ ALVARADO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**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](http://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**