

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0314-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 330-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAVIER TREJO VENTURA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 55 409 m<sup>2</sup> (5,5409 ha.), ubicado a la altura del Km 184,50 de la carretera Panamericana Norte, Sector Huriguas, en el distrito de Supe, provincia de Barranca 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 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/SBN 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2022 (S.I. N° 05911-2022), **JAVIER TREJO VENTURA**, en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios emitido por la Oficina Registral de Barranca (fojas 5); **c)** informe técnico N° 003523-2022-Z.R. N° IX.SEDE-LIMA/UREG/CAT emitido por la Oficina Registral de Barranca el 21 de febrero de 2022 (fojas 7); **d)** constancia de posesión N° 019-2007-ALC-MDS emitido por la Municipalidad Distrital de Supe el 27 de agosto de 2007 (fojas 10); **e)** constancia de inspección ocular emitido por el teniente gobernador del Centro Poblado de Llamahuanca del Distrito de Supe Pueblo el 5 de noviembre de 2009 (fojas 13); **f)** contrato de compra venta de 27 de octubre de 2003 (fojas 14); **g)** constatación de predio de cultivo emitido por el Juzgado de Paz del Distrito Judicial de Huaura de 4 de setiembre de 2004 (fojas 16); **h)** oficio N° 409-91-PRODACC-DFE de 7 de noviembre de 1991 (fojas 19); **i)** certificado de predio fuera de expansión urbana N° 060-07/SGPUC-MPB emitido

por la Municipalidad Provincial de Barranca el 19 de diciembre de 2007 (fojas 20); **j**) certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP el 22 de julio de 2013 (fojas 22); **k**) certificado de habilidad (fojas 24); **l**) memoria descriptiva (fojas 25); **m**) plano de ubicación (fojas 27); **n**) plano perimétrico superposición (fojas 28); **o**) acta de verificación de posesión emitido por juzgado de paz Supe Puerto el 24 de junio de 2013 (fojas 29); **p**) fotos del predio (fojas 32 al 37, 40 al 51, 66 al 74); **q**) recibos de ingresos emitido por la Municipalidad Distrital de Supe el 6 de octubre de 2021 (fojas 52); **r**) declaración jurada de impuesto predial del año 2012, 2011, 2010, 2008, 2007, (HR y PU) (fojas 54 al 65).

**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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) 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 la solicitud.

**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 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”.

**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, 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° 414-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2022 (foja 76), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i.** Forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca con CUS N° 50447.
- ii.** Se superpone con la Concesión Minera N° 010017322 en estado Trámite, cuyo titular es Juan Lucio Ponce Condor.

- iii. Se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con código N° 74-2021, sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv. De los documentos presentados para acreditar la causal de venta, la Constancia de posesión N° 019-2007-ALC-MDS otorgado por la Municipalidad Distrital de Supe de fecha 27 de agosto de 2007, consigna información que permite establecer correspondencia con “el predio”.
- v. “El predio”, presenta topografía moderada, se encuentra ocupando en una extensión aproximada de 39 315,15 m<sup>2</sup> (69,45%) por parcelas agrícolas y módulos tipo vivienda que abarca una extensión menor al 1% encontrándose en el límite Este, situación que es producto del incremento desde el 2010; no se advierte delimitación física que restrinja el acceso de terceros diferente al que señala ejercer posesión.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el predio es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

- i) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem v) del décimo considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>1</sup> disponibles del periodo 2002 al 2020, se puede apreciar hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, presenta topografía moderada, en la zona sur presenta vegetación que abarca una extensión de 7 381,56 m<sup>2</sup> (13,04%) producto del curso de agua tipo riachuelo y seis (06) módulos tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% encontrándose en el límite Este de “el predio”, situación que se mantiene hasta setiembre del 2010, en donde la vegetación al sur es reducida en extensión, y en la zona norte existen indicios de parcela agrícolas en un área de aproximada de 3 046,62 m<sup>2</sup> (5,38%), que ha ido en incremento como se aprecia en la imagen del 2020 con una extensión de área de 39 315,15 m<sup>2</sup> (69,45%), sin advertir delimitación física o cerco natural que restrinja el acceso a terceros diferente del que dice ejercer posesión.

13. 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.

14. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 414-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre mayo de 2002 a julio de 2020 y de la Ficha Técnica N° 0003-2009/SBN-GO-JAR, que recoge información de la inspección realizada el 09 de setiembre 2008 respecto del ámbito que forma parte “el predio”, se advierte que es un terreno de naturaleza eriza y suelo arenoso con pendientes variadas, además indican que existen pequeños cultivos frutales y chozas precarios en diferentes puntos del predio; motivo por el cual, “el

<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.

administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**16.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

**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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 333-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 363-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JAVIER TREJO VENTURA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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](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**