

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0506-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de mayo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 390-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JHOANA ROSARIO MANRIQUE SANTIAGO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 200,00 m<sup>2</sup>, ubicada, en Asociación Vecinal Ruta del Sol Mz. 60, Lote 17, del distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, 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 presentado el 14 de enero del 2022 (S.I. N° 00749-2022) **JHOANA ROSARIO MANRIQUE SANTIAGO** (en adelante “la administrada”), 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: **1)** memoria descriptiva y plano de localización. Ubicación y perimétrico singados por ingeniero civil Juan José Revilla Quije (fojas 2 a 7); **2)** certificado de búsqueda catastral N° 00029-2022 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 10 de enero del 2022 (fojas 8 a 9); **3)** partida registral N° 11027913 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca (fojas 10 a 11); **4)** declaración jurada presentada por “la administrada” de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 13); **5)** recibos de tesorería de la Municipalidad Distrital de Marcona (foja 15); **6)** declaraciones juradas de impuesto predial por concepto del año 2021 (PU y HR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 16 a 18); **7)** constancias de morador emitidas por la Secretaria General del Asentamiento Humano “Ruta del Sol” (fojas 19 y 21 a 22); y, **8)** constancia de posesión especial emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona (foja 20).

3. 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.

4. 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”; 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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00527-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2022 (fojas 23 a 31), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en Datum PSAD56-ZONA 18, consignadas en la documentación técnica presentada por “la administrada”, se verifica que el área gráfica resultante es de 200,00 m<sup>2</sup>, acorde a lo solicitado; sin embargo, al contrastar el emplazamiento de la poligonal realidad física con el plano de ubicación y localización presentado por “la administrada”, se advierte desplazamiento de la poligonal por deficiencias técnicas de las coordenadas de georreferenciación consignadas en el referido documento técnico; en ese sentido se procedió a la rectificación con apoyo del catastro físico de la Ciudad de Marcona que obra en la base gráfica única de la SBN.
- ii) 150,00 m<sup>2</sup> (representa el 75% de “el predio”) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11027913 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 58536.
- iii) 50,00 m<sup>2</sup> (representa el 25% de “el predio”) recae en ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado.
- iv) De la revisión del aplicativo Web Geocatastro, se verifica que “el predio” no se superpone en Zona de Dominio Restringido.
- v) De la consulta de la plataforma GIS del Geocatmin – INGEMET, se advierte que “el predio” se superpone con Catastro Minero N° 10000146401, cuyo titular es Shougang Hierro Perú S.A.A., en estado Titulado.
- vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el año 2012 hasta el año 2021, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado y sin cerco perimétrico (imagen 28 de abril de 2012), en la imagen del 24 de enero del 2015 se observa una ocupación parcial de 16 m<sup>2</sup>. Finalmente, en la imagen del 22 de agosto del 2021, se observa un cerco perimétrico, y al interior una construcción sobre un área aproximada de 24,00 m<sup>2</sup>, el resto es área libre sin techo.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, se ha determinado que el

área de 50,00 m<sup>2</sup> (representa el 25% de “el predio”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *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, concordante con el numeral 5.8)* de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”<sup>1</sup>. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

**10.** Que, en tal sentido, respecto al área de 150,00 m<sup>2</sup> (representa el 75% de “el predio”) al haberse determinado que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde determinar si “la administrada” cumple con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **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; y, **b)** ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; 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.

**11.** Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>2</sup>, en la imagen del 28 de abril del 2012, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado y sin cerco perimétrico; y es partir del 28 de abril del 2012 en la que se advierte una ocupación incipiente de 16 m<sup>2</sup>. Finalmente, en la imagen del 22 de agosto del 2021, se observa un cerco perimétrico, y al interior una construcción sobre un área aproximada de 24,00 m<sup>2</sup>, el resto es área libre sin techo. En tal sentido, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

**12.** 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 conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

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

**14.** 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.

**15.** 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”.

<sup>1</sup> 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios. -

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.

<sup>2</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.

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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0418-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0564-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JHOANA ROSARIO MANRIQUE SANTIAGO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida 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**