

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0695-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 405-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA NARCIZA CAVERO SAMAME**, en representación de **ELIAS GEREMILLAS CALDERÓN POLO, CAMILO IVAN PÉREZ CANO, ELBERT SANTIAGO LUNA QUIÑONES, GERSON MILER MEJIA CHAUCA, ALEX FAUSTO QUIÑONEZ MONTANEZ, MANUEL FRANCISCO LUNA MARCHENA, JOEL ROOSSEVETH PÉREZ CANO, ELVIS JHOSIMAN PÉREZ CANO, SANDRA ESTEFANIA MEJIA CHAUCA y CLODOALDO ADRIAN MARCHENA SOLANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 518,06 m², ubicada en el Comunidad de Lamparín, localidad de Jimbe, distrito de Cáceres del Perú, provincia de Santa, departamento de Ancash; 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 23 de marzo del 2022 (S.I. N° 08650-2022), **MARÍA NARCIZA CAVERO SAMAME**, en representación de **ELIAS GEREMILLAS CALDERÓN POLO, CAMILO IVAN PÉREZ CANO, ELBERT SANTIAGO LUNA QUIÑONES, GERSON MILER MEJIA CHAUCA, ALEX FAUSTO QUIÑONEZ MONTANEZ, MANUEL FRANCISCO LUNA MARCHENA, JOEL ROOSSEVETH PÉREZ CANO, ELVIS JHOSIMAN PÉREZ CANO, SANDRA ESTEFANIA MEJIA CHAUCA y CLODOALDO ADRIAN MARCHENA SOLANO**, (en adelante "los administrados") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222 de "el Reglamento" (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** carta de representación de gestión otorgada a favor de María Narciza Caveró Samamé, certificada ante notario Guillermo Cam Carranza (fojas 03 a 05); **2)** copia del Documento nacional de Identidad de María Narciza Caveró Samamé (foja 06); **3)** declaración jurada de encontrarse habilitado para el ejercicio profesional singada por el arquitecto Antonio Olaya Vásquez (foja 07); **4)** memora descriptiva singada por el arquitecto Antonio Olaya Vásquez (fojas 08 a 09); **5)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 718113) expedido por la Oficina Registral de Huaraz el 07 de febrero del 2022 (foja 10); **6)** copia de los

Documentos Nacionales de Identidad de Miguel Francisco Luna, Elbert Santiago Luna Quiñones, Sandra Estefanía Mejía Chauca y Alex Gausto Quiñonez (fojas 11 a 14); y, **7)** constancias de posesión y constancias de vivencia expedidas por el juez de paz del caserío de Lampanin (fojas 15 a 21).

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 las solicitudes, de conformidad con 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00730-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 (fojas 22 a 27), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el Geoservidor de la SBN, no se ha identificado superposición con predio del Estado. Asimismo, considerando el Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 718113) expedido con fecha 07 de febrero del 2022 por la Oficina Registral de Huaraz, establece que no existe superposición gráfica con predios inscritos. En tal sentido, se colige que “el predio” se encuentra inmerso en un ámbito sin antecedentes registrales.
- ii) De la consulta efectuada al SIGIRD del CENEPRED, se advierte que “el predio” se encuentra inmerso de manera parcial en área aproximada de 327,07 m² (21,55%) sobre área de exposición a peligros de inundación.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio” que en el periodo del 2009 al 2017, no se advierte delimitación que restrinja el acceso a terceros, encontrándose desocupado.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso 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 sexto considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, 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 respecto de dicha área.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

12. Que, de lograrse la inscripción registral de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar “los administrados” su solicitud de venta directa, deberá considerar lo advertido en la evaluación descrita en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, respecto a la situación física de “el predio”, siendo que para proceder a una venta directa por causales de posesión, reguladas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”¹, el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, en cuanto al ítem ii) del noveno considerando se deberá realizar las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

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° 0562-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0770-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MARÍA NARCIZA CAVERO SAMAME**, en representación de **ELIAS GEREMILLAS CALDERÓN POLO, CAMILO IVAN PÉREZ CANO, ELBERT SANTIAGO LUNA QUIÑONES, GERSON MILER MEJIA CHAUCA, ALEX FAUSTO QUIÑONEZ MONTANEZ, MANUEL FRANCISCO LUNA MARCHENA, JOEL ROOSSEVETH PÉREZ CANO, ELVIS JHOSIMAN PÉREZ CANO, SANDRA ESTEFANIA MEJIA CHAUCA y CLODOALDO ADRIAN MARCHENA SOLANO**, 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 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).

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

¹ Requisitos de las causales 3) y 4) de “el Reglamento”:

- i) 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) 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”).