

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0798-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 525-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMÁN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8,1112 ha (81 112,38 m²), ubicado en el distrito de comandante Noel, provincia de Casma, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 09 de mayo del 2022 (S.I. N° 12269-2022) **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMAN** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directiva de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de su Documento Nacional de Identidad (foja 02); **2)** memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación signados por ingeniero Cesar Ricardo Arteaga Vásquez (fojas 03 a 05); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido el 15 de febrero del 2022 (Publicidad N° 799933) por la Oficina Registral de Casma, sustentado en Informe Técnico N° 000985-2022 Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT (fojas 06 a 09); **4)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, con firma legalizada ante notario Jorge Zuleta Guimet (foja 10); **5)** constancia de posesión expedida por director de la Agencia Agraria de Casma Luis Enrique Montez Montez (foja 11); y, **6)** constancia de posesión expedida por juez de paz Luis Felipe Valdez (foja 12).

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, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 0659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2022 (fojas 13 a 18), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11028100 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 100638.
- ii) Consultado el Geovisor de Geocatmin, se advierte que presenta superposición en un área de 27,17 m² (0,03%) con la concesión minera con Código N° 010018822, en estado de Trámite.
- iii) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que “el predio” en las imágenes del 24 de enero del 2004, 16 de enero del 2011, 18 de febrero del 2017 y 12 de enero del 2021, se encuentra totalmente desocupado y no existe indicios de ocupación o que presente delimitación que restrinja el acceso tercero. Dicha situación se corrobora con la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 09 de setiembre del 2015 en el ámbito del CUS N° 100638, recogida en la Ficha Técnica N° 1036-2015/SBN-DGPE-SDAPE, en la que se indica que se trata de un terreno eriazó, árido, sin vegetación, tipo de suelo arenoso, topografía plana en su mayor parte de su extensión y se encuentra libre de ocupaciones.

10. Que, siendo que “el predio” es un bien estatal de dominio privado y de libre disponibilidad; corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente Resolución, evaluar si la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, en ese orden de ideas el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos concurrentes siguientes: **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.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem iii)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, en del 24 de enero del 2004, 16 de enero del 2011, 18 de febrero del 2017 y 12 de enero del 2021 se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente desocupado; situación que se ratifica con la inspección realizada a un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 09 de setiembre del 2015 en el ámbito del CUS N° 100638, recogida en la Ficha Técnica N° 1036-2015/SBN-DGPE-SDAPE, en la cual se precisa, entre otros, que se encuentra libre de ocupaciones.

13. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto Informe Preliminar N.° 0659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2022; se advierte que en el período comprendido entre los años 2004 a 2021, “el predio” se encuentra desocupado; siendo que dicha condición se ratifica con lo señalado en la Ficha Técnica N° 1036-2015/SBN-DGPE-SDAPE; motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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”.

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° 0662-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 891-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario