

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0916-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 779-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PETTER ALEJANDRO HUERTAS MEZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 143,56 m², ubicado en el sector de la pocita, en el distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y 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 “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 5 de agosto de 2022 (S.I. N° 20580-2022), **PETTER ALEJANDRO HUERTAS MEZA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, adjuntado los requisitos para la venta por posesión consolidada, es decir, causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” a la cual se acoge (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** requisitos para compraventa venta directa por posesión consolidada (fojas 2); **2)** solicitud (fojas 3 y 4); **3)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 026-2021-MPH-GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 10 de setiembre de 2021 (fojas 5); **4)** constancia de zonificación y vías N° 013-2021-MPH-GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 9 de setiembre de 2021 (fojas 6); **5)** documento nacional de identidad (fojas 7); **6)** plano perimétrico y ubicación (fojas 8); **7)** acta de constatación (fojas 9); **8)** memoria descriptiva (fojas 11); **9)** copia simple de la partida registral N° 11028465 del Registro de Predios de la Oficina registral de Casma (fojas 13); y, **10)** declaración jurada (fojas 15).

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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1009-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2022 (fojas 16), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un área de mayor extensión denominado “Parcela 01-E” inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11028465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con el CUS N° 99705.
- ii. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, “el administrado” presentó una constancia de posesión que registra información insuficiente para establecer si corresponde a “el predio”.
- iii. Es de naturaleza eriaza de topografía semi plana, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, sin el desarrollo de alguna actividad, en la condición de desocupado desde el año 2010 hasta el año 2022. Análisis sustentado con imágenes satelitales y aplicativo Street View del Google Earth.
- iv. Cuenta con certificado de zonificación y vías emitida por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey, que establece se encuentra en Zona no urbanizable y que existe una vía en proceso de consolidación que se origina en la intersección con la Carretera Panamericana Norte, sin precisar si afecta a “el predio”

10. Que, siendo que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado 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 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula 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) acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); 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, de la revisión del legajo digital del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP se identificó la **Ficha Técnica N° 0290-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2016**, que contienen la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 29 de setiembre de 2016, se observa que “el predio” advirtiéndose que:

“Es un terreno de forma irregular corresponde a un terreno de naturaleza eriaza ribereño al mar su topografía es ondulada con la presencia de dunas y lomadas de altura moderada, la naturaleza del suelo es arenoso con presencia de afloramiento rocoso, se encuentra libre de ocupación en su totalidad no desarrollándose actividad alguna en su interior, sin embargo, en la zona media y al sur se observó movimiento de tierra como consecuencia del intento de nivelación del suelo, se aprecia también la presencia de columnas de concreto, todo ello realizado por parte de terceros.

No presenta servicios básicos, en el entorno inmediato no existe servicios básicos de ningún tipo, la energía eléctrica es por horas mediante generadores de energía eléctrica, el agua es abastecida mediante cisterna, no se cuenta con desagüe no otros servicios”.

13. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que, la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, mediante Oficio N° 02848-2022/SBN-DGPE-SDDI de 17 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 22), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” y solicitó documentación complementaria a fin de continuar con la evaluación; siendo notificado el 17 de agosto de 2022 (fojas 23), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución; sin embargo al haberse determinado la improcedencia del requerimiento, se prescinde de lo solicitado.

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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 776-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1019-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PETTER ALEJANDRO HUERTAS MEZA**, 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, una vez consentida 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