



RESOLUCIÓN N° 0119-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 139-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH JUANA DEL POZO MORENO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 650.35 m² ubicada a la altura de la Playa Tuquillo, a 224 m en dirección norte del ingreso al Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento Áncash, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N°11038070 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N°175358, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”), es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de aprobar y ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y bajo competencia y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 2.- Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo 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. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en los actos de venta y permuta.
- 3.- Que, mediante escrito presentado el 13 enero de 2023 (S.I. N° 00935-2023), Elyzabeth Juana Del Pozo Moreno (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio” sin invocar la causal bajo la cual sustenta su petitorio. Sin perjuicio de ello alega ejercer la posesión sobre el predio (fojas 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: i) Resolución N° 1261-Resolución N° 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 que aprueba la I subasta pública 2023 (fojas 8); ii) Copia del Oficio de venta por subasta pública de “el predio”, emitido por esta Superintendencia (fojas 10); iii) Copia del acta de constancia ocular y declaración judicial emitido el 26 de junio de 2016 por el Juez de Paz de Huarney Eliseo Digno Maguiña Colonia (fojas 11); iv) copia de declaraciones juradas de fecha 12 de julio de 2016 emitidas por Rodolfo Reyes García, Luis Angel Gastiaburu Lama y Guillermo Vilchez Ramos fojas 13); v) copia del acta de constatación ocular y declaración judicial de fecha 20 de abril de 2010 (fojas 14); vi) plano de lotización (fojas 15), vii) solicitud de pago del impuesto predial (fojas 16).

viii) memoria descriptiva emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 17); ix) Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Oficina Receptora de Huarney (fojas 19); x) solicitud de posesión Dirigida a la Municipalidad Provincial de Huarney de fecha 11 de julio de 2022 (fojas 20); xi) Copia de Partida N° 11038070 de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 25); xii) Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 4964422 de fecha 17.08.2022 (fojas 26), xiii) Memoria Descriptiva y Plano de Perimétrico y de localización de fecha 17.07.2022 suscrita por el ingeniero Jhon Huerta Brito con C.I.P. N° 257104 (fojas 30 y 33); xiv) Fotografías (fojas 35).

4.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (en adelante “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° del referido 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”).

5.- Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva”

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.- De la normativa glosada en los numerales 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 calificación de la solicitud de venta directa, se elaboró el Informe Preliminar N° 140-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2023 (fojas 1221), en lo cual se advierte, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) Corresponde a un predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS provisional 175358; ii) Recae sobre un área incorporada al Portafolio Inmobiliario del Estado con recomendación de venta para subasta pública, aprobándose la misma mediante Resolución N° 1226-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07.12.2022; iii) A la fecha ha sido propuesto para la I Subasta Pública Virtual -2023, cuyas Bases Administrativas fueron aprobadas mediante Resolución N° 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20.12.2022, siendo que el acto público se llevará a cabo el 09.02.2023;

iv) De las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que en el año 2010 se encuentra desocupado y sin delimitación alguna que restrinja su acceso, situación que se mantiene en las imágenes del año 2013, con un incremento de menos del 10% en el año 2016; siendo que desde el año 2018 abarca el 68% de “el predio”, situación que se mantiene a la fecha.

10.- Que, de conformidad con el numeral 218.1 del artículo 218° de “El Reglamento” los predios de dominio privado estatal a favor de un particular pueden ser objeto de compra venta bajo la modalidad de subasta pública y, en forma excepcional por compra venta directa. En virtud a ello, es que esta Subdirección mediante Resolución N° 1226-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2022, aprobó su venta por Subasta Pública de “el pedio” incluyéndolo en la I Subasta Pública – 2023, conforme se advierte en las Bases Administrativas N° 001-2023/SBN-DGPE-SDDI, aprobadas por Resolución N° 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 y, cuya convocatoria fue publicada en la misma fecha en el diario Oficial El Peruano, Diario Prensa Regional de Huaraz y en la página web de esta Superintendencia por lo que el acto público de la I subasta Pública Virtual -2023 se llevará a cabo el 09 de febrero del 2023.

11.- Que, conforme al marco normativo expuesto en el párrafo precedente, “el predio” no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya con el procedimiento de subasta pública, considerando que el acto convencional por el cual se dispone los predios estatales es la venta por subasta pública, y excepcionalmente por la compra directa; siendo ello así, se prescinde de la evaluación a la documentación presentada por la administrada.

12.- Que, sin perjuicio de lo señalado en el Décimo Primer considerando de la presente Resolución, es pertinente señalar que de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar N° 140-2023/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que de la visualización de las imágenes satelitales disponibles del Google Earth, “el predio” se encontraba totalmente desocupado y sin delimitación alguna que restrinja su acceso al 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los bienes de su propiedad”, situación que se mantiene en las imágenes del año 2013; posteriormente en las imágenes del año 2016, se observaron ocupaciones incipientes que alcanzaban menos del 10%, las cuales se fueron incrementado en un 68% en el año 2018, situación que se mantiene a la fecha, lo cual fue corroborado en campo por los profesionales de esta subdirección, tal como consta de la Ficha Técnica 0117-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2022.

13.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, lo manifestado por “la administrada” en su solicitud de venta directa no correspondería con los documentos presentados en los cuales indica ejercer posesión desde el año 2005.

14.- Que, sin perjuicio de las ocupaciones existentes en “el predio” de conformidad con lo establecido en el numeral 95.4 del art 95° de “El Reglamento” concordado con el literal c) del numeral 5.13. de la “la Directiva”, señala que la existencia de cargas, gravámenes, “el predio” fueron debidamente publicitadas tanto en la Resolución de aprobación de las Bases Administrativa como en el aviso de convocatoria, permitiendo colegir que esta procesos judiciales y/o administrativos así como **la posesión que pueda existir sobre los predios estatales, no limitan su libre disposición** a través de la subasta pública, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta, en las Bases Administrativas de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad; situaciones que respecto de Subdirección cumplió con el marco normativo vigente y respetando el debido procedimiento.

15.- Que, en virtud a lo expuesto en el Décimo y Décimo Primer considerando de la presente Resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 124-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2023 y el Informe de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 26 de OS.010-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 5103V91689

Brigada N°0082-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIZABETH JUANA DEL POZO MORENO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI
de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional