



RESOLUCIÓN N° 0476-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **333-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SUSANA MIDORIS AVALOS RODRIGUEZ**, mediante el cual peticiona la adjudicación en **VENTA DIRECTA** de un predio que abarca un área de 124 7585 ha (1 247 585,71 m²), ubicado en el sector Pampa La Colina, en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de marzo del 2023 (S.I. N° 06770-2023) por **SUSANA MIDORIS AVALOS RODRIGUEZ**, en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” por la causal 4) del artículo 222 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia de certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 2023-157401 (fojas 4 al 5), al cual se adjunta copia de informe técnico N° 002250-2023-Z.R. N° V-SEDE TRUJILLO/UREG/CAT del 23 de febrero de 2023 (fojas 6 al 8) y gráfico de evaluación técnica (fojas 9); **c)** copia de la declaración jurada de autovaluo (HR y PR) periodo 2022, 2021, 2020, 2017, 2015, 2012, 2010, 2006, 2004, 2000, 1999 y 1998 (fojas 10 al 33); **d)** memoria descriptiva suscrita de arquitecto Jhon Jhosler Alegre Aguilar, marzo del 2023 (foja 35); **e)** plano de ubicación y localización suscrito de arquitecto Jhon Jhosler Alegre Aguilar, marzo del 2023 (foja 37); **f)** plano perimétrico suscrito de arquitecto Jhon Jhosler Alegre

Aguilar, marzo del 2023 (fojas 38); y, **g)** copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Guadalupe el 03 de febrero de 1995 (fojas 39).

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 complemente 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, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2023 (fojas 40 al 44), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrollada la documentación técnica presentada por “la administrada” describe un predio de 124,7581 ha, sin embargo, al reconstruir el polígono a partir del cuadro de coordenadas UTM – DATUM PSAD56 consignadas en el plano perimétrico PP-1, se verifica que el área gráfica resultante es de 124,7585 Ha (1 247 585,71 m²), la que difiere de lo consignado en el mismo. En ese sentido, la evaluación se realizará con el área gráfica obtenida de 124,7585 Ha (1 247 585,71 m²).
- ii) De la consulta a la Base Gráfica Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanuméricos del Aplicativo del SINABIP, el GEOSERVIDOR de la SBN y el Visor Sunarp, se visualiza que “el predio” se superpone parcialmente por su lado Noroeste con la partida matriz N° 11024291 O.R. Trujillo, perteneciente al Proyecto Especial Chavimochic, sin embargo, de la documentación técnica, indica que colinda con esta poligonal por su frente, por lo que se desprende que la superposición es solo gráfica y responde a deficiencias técnicas de

georreferenciación de la partida registral N° 11024291, cuya poligonal es de carácter referencial.

- iii) De lo expuesto, se verifica que “el predio” se encuentra en ámbito donde no se ha identificado ningún predio o Registro SINABIP a favor de la SBN, en un ámbito en el que no se advierten antecedentes registrales.
- iv) Revisado el Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 2023- 157401 de fecha 09.01.2023, presentado por “la administrada”, se advierte que no es concordante con el análisis gráfico realizado, debido a que el área y perímetro no corresponden a “el predio”.
- v) Recae totalmente en ámbitos de concesiones mineras, según Consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – GEOCATMIN, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET), tal como se detalla a continuación:

| Ítem | Área Superpuesta (ha) | Porcentaje (%) | Nombre de Concesión | Código | Estado |
|--------------|-----------------------|----------------|---------------------|-----------|------------|
| 1 | 0,0461 | 0,04 | CERRO BLANCO 2023 | 030005623 | En trámite |
| | | | EL GALLINAZO 2023 | 030013823 | En trámite |
| | | | MILAGRITOS CORAL 1 | 630003323 | En trámite |
| | | | NACHO 2023 | 030013923 | En trámite |
| | | | SEÑOR NACIONCENO | 030019610 | Titulado |
| 2 | 16,0666 | 12,88 | CERRO BLANCO 2024 | 030005723 | En trámite |
| | | | MIDORRIS 1 | 630003619 | Titulado |
| 3 | 20,8746 | 16,73 | CERRO BLANCO 2023 | 030005623 | En trámite |
| | | | EL GALLINAZO 2023 | 030013823 | En trámite |
| | | | MILAGRITOS CORAL 1 | 630003323 | En trámite |
| | | | NACHO 2023 | 030013923 | En trámite |
| 4 | 43,5525 | 34,91 | LEOPARDO 2040 | 030004219 | Titulado |
| 5 | 0,2114 | 0,17 | PAMPA LA COLINA | 010137310 | Titulado |
| 6 | 21,9952 | 17,63 | SEÑOR NACIONCENO | 030019610 | Titulado |
| 7 | 22,0121 | 17,64 | SEÑOR NACIONCENO | 030019610 | Titulado |
| | | | LEOPARDO 2040 | 030004219 | Titulado |
| Total | 124,7585 | 100,00 | | | |

- vi) Colinda con el Río Santa por su lado Este; asimismo, se visualizaron quebradas sin nombre en su interior, por lo que se realizó la consulta en el GEOPORTAL Observatorio del Agua – Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos (SNIRH) de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), encontrándose solamente información de la faja marginal del río Santa aprobada mediante R.D. 1168-2017 ANA-AAA.H.CH. de fecha 05.10.2017, con el que colinda por su lado Este, siendo el área afectada de 2,016 ha (1,62%), según consulta al GEOPORTAL de Infraestructura Nacional de Información Geoespacial Fundamental (IDEP)2 del Instituto Geográfico Nacional (IGN). Precizando que las quebradas que no cuentan con información de fajas marginales aprobadas, corresponden aplicar el requisito previsto en el inciso 4) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”.
- vii) “El predio” es atravesado por su lado Sur por un tramo que pertenece a la red vial vecinal denominado Emp. LI-1225 Guadalupito – Canteras Pampas de Dios, según la consulta realizada al Mapa Vial del Distrito de Guadalupito – Clasificador de Rutas (D.S. N° 011-2016-MTC) en el portal del MTC.
- viii) Respecto a la documentación presentada por “la administrada” para acreditar la causal invocada, se advierte que los datos consignados son insuficientes para realizar la correlación con “el predio” y no corresponden con el área solicitada; sumado a ello, la constancia de posesión de fecha 03.02.1995, emitida por la Municipalidad de Guadalupito, indica linderos y medidas perimétricas que no corresponden con “el predio”.
- ix) De la situación física y temporal, se trata de un terreno eriazo, ubicado en zona extra urbana, topografía ondulada y pendiente moderada, que colinda con Río Santa por su lado Este, encontrándose desocupado totalmente y sin delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros; asimismo, se observó en su interior quebradas, una vía que pertenece a la red vial

vecinal (EMP. Li-1225) y una trocha carrozable, según las imágenes satelitales del Google Earth del 08.10.2013 a la más actual 14.11.2021.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o1} de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

12. Que, en tal sentido deberá declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que “el predio” se encuentra atravesado por el lado Sur por la red vial vecinal denominado Emp. LI-1225 Guadalupito – Cantera Pampas de Dios; por lo que, de inscribirse “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar su solicitud de venta directa, se deberá determinar si este constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2. ³de “el Reglamento”.

15. Que, en cuanto a lo advertido en el literal vi) del décimo considerando de la presente resolución sobre la superposición con bienes de dominio público hidráulico; de inscribirse “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar su solicitud de venta directa; “el administrado” deberá presentar el requisito establecido en el inciso 4) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”

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, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 00557-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023 y el Informe Brigada N° 00508-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulado por **SUSANA MIDORIS AVALOS RODRIGUEZ**, 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.

¹**Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 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.

² Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público: Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

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, comuníquese y publíquese. -

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI