

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1058-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 159-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PEDRO ANTONIO GUERRERO PAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de: 21 514,00 m² y 86 865,00 m², ubicados en el distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; respectivamente, en adelante “los predios”; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de enero del 2023 (S.I. N° 00740-2023), por **PEDRO ANTONIO GUERRERO PAZ** (en adelante “el Administrado”) solicita la venta directa de “el predio 1” y “el predio 2”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del certificado de búsqueda catastral n° 01117-2022 (S.I. N° 32646-2022) emitido por la Subdirección de Registro y Catastro (fojas 3 y 4); **b)** copia de la constancia de posesión de terrero eriazo de fecha 05 de setiembre del 2005 (fojas 5); **c)** copia de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero agrónomo con CIP N° 17551, Jaime Justo Gómez Hernández (fojas 6 al 8); **d)** copia del plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo con CIP N° 17551, Jaime Justo Gómez Hernández (fojas 9); **e)** copia de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero agrónomo con CIP N° 17551, Jaime Justo Gómez Hernández (fojas 10 al 12); **f)** copia del plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo con CIP N° 17551, Jaime Justo Gómez Hernández (fojas 13); **g)** copia de constancia de posesión de terreno eriazo de fecha 05 de setiembre del 2005 (fojas 14); y, **h)** copia del certificado de búsqueda catastral n° 01109-2022 (S.I. N° 32643-2022) emitido por la Subdirección de Registro y Catastro (fojas 15 y 16).

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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el Administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00191-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2023, aclarado con Informe Preliminar N° 01146-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2023, en el que se concluye, entre otros, lo siguiente:

En relación a “el predio 1” se advertido lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se encuentra parcialmente comprendido en:

Partida Registral	Cus	Titular	Área (m ²)	Área (%)
11028434	102776	Estado Peruano	18 915,20	82,57
Ámbito sin inscripción registral			2 598,63	17,43
Total			21 513,83	100

- ii) Según la consulta en el SIGRIP del CENEPRED, se superpone con área declarada como zona de riesgo no mitigable y con zona del ámbito de faja marginal del Río Casma, en ambos casos en un área de 11 403.27 m² (53% de “el predio 1”) conforme se detalla en el Anexo de la Resolución Ministerial N° 284-2018-VIVIENDA, es así que el área restante de **10 110, 56 m²** puede ser susceptible a la compraventa.

- iii) De la consulta en el Geoportal del GEOCATMIN del INGEMMET, se advierte que superposición con dos poligonales de la temática de “Catastro Minero” conforme se detalla a continuación:

Nombre del Derecho Minero	Área Superpuesta con "el predio 1" (m ²)	Área Superpuesta con "el predio 1" (%)
PGUERRERO9368772269	21 513,83	100
CANTERA GUERRERO CRC - 1	19 363,60	90

- iv) Revisada la plataforma del GEOCATASTRO – SBN en los visores de Solicitudes de Ingreso, Portafolio Inmobiliario del Estado, Procesos Judiciales y Actos administrativos, no se superponen con ningún polígono de las temáticas mencionadas, ni con solicitudes de compraventa vigentes, pendientes o en trámite.
- v) En relación a la causal invocada y al documento que lo acredita, “el Administrado” ha presentado la Constancia de Posesión de Terreno Eriazo emitido por el Juzgado de Paz de Casma, de fecha de 05 de septiembre de 2005, que describe que “el predio 1” se encuentra en la falda del cerro “Veta Negra”, cuyas colindancias son por el Norte con terrenos eriazos del Estado y la Unidad Catastral (UC) N° 01261, en el lado sur con terrenos eriazos del Estado, en el lado este con el Río Casma y la UC N° 01269 y el lado oeste con terrenos eriazos del estado. Esta descripción es concordante con el Plano perimétrico y Memoria Descriptiva que se encuentran en la documentación técnica presentada por “el Administrado”, asimismo, se verifica que la ubicación guarda correspondencia con la información gráfica de predios rurales visualizada en el SICAR. Sin embargo, cabe precisar que en la referida constancia, no se verifican las medidas métricas de las colindancias ni el perímetro total en valor métrico y, el área declarada es de “4,5 hectáreas aproximadamente”, por lo que se desprende que “el predio 1” se encontraría inmerso en el ámbito que indica dicha constancia.
- vi) De la evaluación física y ocupación actual de “el predio 1”, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de enero del 2011, al más actual de enero de 2023, el cual es utilizado como apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, advirtiendo que se trata de un terreno ondulado y eriazo, árido sin ningún tipo de vegetación, que cuenta con pendiente media y que a través del tiempo se verifica que no hay cambios en el uso del suelo ni actividad alguna de ocupación.
- vii) Respecto a la inspección técnica realizada el 29.09.2015, por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, en el ámbito del CUS 102776, plasmada en la Ficha Técnica n° 1012-2015/SBN-DGPE-SDAPE, se indica entre otros, que el predio se encuentra desocupado.

En relación a “el predio 2” se advertido lo siguiente:

- 1) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se encuentra parcialmente comprendido en:

Partida Registral	Cus	Titular	Área (m ²)	Área (%)
11026576	90588	Estado Peruano	63 362,99	74,07
07015104	Terceros	Cooperativa Agra. De Producción El Labrador	3 314,10	1,15
Ámbito sin inscripción registral			22 522,43	25,93
Total			86 885,42	100

- 2) De la consulta en el Geoportal del GEOCATMIN del INGEMMET, se advierte superposición con dos poligonales de la temática de “Catastro Minero” conforme se detalla a continuación:

Nombre del Derecho Minero	Área Superpuesta con "el predio 1" (m ²)	Área Superpuesta con "el predio 1" (%)
PGUERRERO CL 2021	65 485,56	75,37
CANTERA GUERRERO CL 2021	86 885,42	100

- 3) Revisada la plataforma del GEOCATASTRO – SBN en los visores de Solicitudes de Ingreso, Portafolio Inmobiliario del Estado, Procesos Judiciales y Actos administrativos, no se superponen con ningún polígono de las temáticas mencionadas, ni con solicitudes de compraventa vigentes, pendientes o en trámite.
- 4) En relación a la causal invocada y al documento que lo acredita, "el administrado" ha presentado la Constancia de Posesión de Terreno Eriazo de fecha de 05 de septiembre de 2005, el cual describe que "el predio 2" se encuentra ubicado en el denominado cerro "El Ciruelar", cuyas colindancias son por el Norte con la Unidad Catastral (UC) N° 00689, en el lado sur con la N° UC 07500, en el lado este con el Río Casma y el lado oeste con terrenos eriazos del estado. Sin embargo, esta descripción no es concordante con el Plano perimétrico y Memoria Descriptiva que se encuentran en la documentación técnica presentada por "el administrado"; asimismo, se verifica que la ubicación no guarda correspondencia con la información gráfica de predios rurales visualizada en el SICAR. Adicionalmente, en la presente constancia, no se verifican las medidas métricas de las colindancias ni el perímetro total en valor métrico y, el área declarada es de "10 hectáreas", lo cual difiere con la documentación técnica presentada.
- 5) De la evaluación física y ocupación actual, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de enero del 2011 al más actual de enero de 2023, que es utilizado como apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, se advierte que se trata de un terreno ondulado y eriazo, árido sin ningún tipo de vegetación, con pendiente media y que a través del tiempo se verifica que no hay cambios en el uso del suelo ni actividad alguna de ocupación.
- 6) De la inspección técnica realizada el 29.10.2014, por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, en el ámbito del CUS 90588, plasmada en la Ficha Técnica N° 0742-2014/SBN-DGPE-SDAPE, se indica entre otros, que el predio se encuentra desocupado.

10. Que, en atención a lo expuesto, se observa, que el área de 11 403,27 m² (que representa el 53% de "el predio 1") recae sobre la faja marginal del Río Casma. Al respecto, debemos señalar que de acuerdo al inciso 1 del artículo 3¹ del Decreto Supremo Nro. 016-85 establece que las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos; del mismo modo, en el inciso b) y el inciso i) del numeral 1 del artículo 6² de la Ley N° 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos") concordante con el artículo con el artículo 7³ del mismo cuerpo legal, regula que los bienes asociados al agua, son los bienes naturales, entre ellos, los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección y **las fajas marginales** a que se refiere la precitada Ley. Asimismo, el artículo 74° de la citada Ley, establece que, en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia

¹ DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – "Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos"

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

² Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

³ Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

u otros servicios. En ese sentido, se colige del marco normativo expuesto que el 53% de “el predio 1” también es un bien de dominio público hidráulico, siendo de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguna por parte de esta Superintendencia.

11. Que, por otro lado, en relación al área de 3 314,10 m² (que representa el 1,15% de “el predio 2”) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor de terceros; por lo que esta Subdirección no es competente para realizar actos de disposición sobre tal área, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56⁴ de “el Reglamento”.

12. Que, asimismo, respecto al área de 22 522,43 m² (que representa el 25,93% de “el predio 2”) se ha determinado que 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 dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76⁵ de “el Reglamento”, no obstante, lo señalado, 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.

13. Que, en cuanto a las áreas restantes de 10 110,56 m² (que representa el 47% de “el predio 1”) [en adelante “**área disponible del predio 1**”] y de 63 362,99 m² (que representa el área de 74,07% de “el predio 2”) [en adelante “**el área disponible del predio 2**”] al haberse determinado que son bienes de dominio privado de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222⁶ de “el Reglamento”.

14. Que, el inciso 3) del artículo 222⁶ de “el Reglamento”, regula los requisitos 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)** si viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los ítems **vi)** y **5)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de enero 2011 al más actual del 2023, “el predio 1” y “el predio 2” se encontraban sin actividad alguna de ocupación. Cabe precisar, que ambos predios no presentaban cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros.

16. Que, de acuerdo con la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección del Patrimonio Estatal, el 29 de setiembre de 2015 que comprende “**el área disponible de predio 1**” en el ámbito del CUS 102776 recogida en la Ficha Técnica N° 1012-2015/SBN-DGPE-SDAPE, se describe que dicha área se encontraba desocupada. Mientras, que en la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección del Patrimonio Estatal del 29 de octubre de 2014 que comprende “**el área disponible de predio 2**” en el ámbito del CUS 90588 recogida en la Ficha Técnica N° 0742-2014/SBN-DGPE-SDAPE, se describe que se encontraba desocupado.

17. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo a lo expuesto, se advierte que “**el área disponible del predio 1**” y “**el área disponible del predio 2**”, se encuentran desocupadas y sin delimitación física; motivo por el cual “el Administrado” no cumple con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada

⁴ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

⁵ 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.

⁶ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud y disponer el archivo definitivo el procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, el Informe Técnico Legal N° 1160, 1161-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023 y el Informe Brigada N° 00926-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **PEDRO ANTONIO GUERRERO PAZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI