

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0227-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1513-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO BARRERA PALACIOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un terreno 3 490,47 m², ubicado en el sector Cerro Bandurria, del distrito de Samanco, provincia del Santa, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN aprobado por Decreto Supremo N° 011- 2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (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 13 de octubre de 2023 (S.I. N° 28022-2023) por **LUIS ALBERTO BARRERA PALACIOS** (en adelante "el Administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia de Acta de Constatación emitido por la Gobernación de los Chimús el 02 de junio de 2022 (fojas 3); **c)** copia del Oficio N° 771/21 del 11 de setiembre de 2023 (fojas 4); **d)** copia de la Carta N° 0260-2023-ANA-AAA.HCH del 05 de octubre de 2023 (fojas 5 al 6); **e)** declaración jurada de fecha 9 de octubre de 2023 (fojas 7); **f)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N° 1596006 del 13 de marzo de 2023 (fojas 8 al 9); **g)** copia del Informe Técnico N° 002015-2023-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 21 de marzo de 2023 (fojas 10); **h)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero agrónomo Juan F. Pérez Poemape (fojas 11 al 14); **i)** plano de ubicación suscrito por ingeniero agrónomo Juan F. Pérez Poemape (fojas 15); **j)** plano perimétrico y localización suscrito por ingeniero agrónomo Juan F. Pérez Poemape (fojas 16); **k)** plano de terreno para vivienda suscrito por ingeniero agrónomo Juan F. Pérez Poemape (fojas 17).

4. Que, mediante escrito presentado el 09 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30865-2023) "el Administrado" [fojas 18] adjunta, entre otros, documentación para su solicitud de compra venta directa,

siendo la siguiente: **i)** copia del Acta de Constatación emitido por el Juzgado de Paz del Distrito de Samanco de fecha 23 de octubre de 2023 (fojas 19); **ii)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N° 6403509 del 16 de octubre de 2023 (fojas 20 al 23); **iii)** copia del Informe Técnico N° 008502-2023-Z.R.N°VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 30 de octubre de 2023 (fojas 24); y, **iv)** gráfico de evaluación técnica de publicidad N° 2023-6403509 (fojas 25).

5. Que, el procedimiento 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”).

6. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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° 00272-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2024 (fojas 27 al 30), en el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se advierte que recae en ámbito sin antecedente registral y sin información del registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) y el Certificado de Búsqueda Catastral N° 134-2023 emitido por la SDRC de esta Superintendencia; **ii)** del certificado de búsqueda registral del 3 de noviembre de 2023, se concluye que “el predio” *no presenta superposición gráfica con predios inscritos, ni con títulos pendientes*; **iii)** no se superpone con la faja marginal del Río Nepeña, según Carta N° 260-2023-ANA-AAA.HCH del 05 de octubre de 2023 de la Autoridad Administrativa del Agua – Huarmey Chicama del Ana; **iv)** se aprecia que los linderos sur y sur este de la poligonal colindan con la carretera Los Chimús-DPA, que de acuerdo al Clasificador de Vías del MTC obrante en la portal GEOPERU, es una vía de tipo Vecinal con código AN-933 (trocha), cabe indicar que en las imágenes satelitales la vía se aprecia asfaltada, por lo que se recomienda descartar posible afectación a la referida vía local; **v)** se aplica la Ley de Playas por estar “el predio” cercano al litoral, se observa la existencia de la Resolución Directoral N° 800-22 MGP/DICAPI del 12 de octubre de 2022 emitida por DICAPI, que aprueba el estudio de la LAM de un ámbito próximo a “el predio”. Por lo que es necesario contar con la información técnica correspondiente; **vi)** respecto del cumplimiento de la causal, se advierte de la totalidad de los documentos presentados por “el Administrado” que la fecha de emisión es posterior al 25 de noviembre de 2010; y, **vii)** se ubica en las estribaciones del cerro Wachuma, de forma irregular, relieve ondulado, pendiente moderada a pronunciada. Mientras que, en la imagen del 9 de marzo de 2013 se advierte desocupado y sin edificaciones, según la imagen satelital del Google Earth del periodo 2013 -2023.

11. Que, mediante escrito presentado el 04 de marzo de 2024 (S.I. N° 05702-2024) “el Administrado” ha otorgado poder a los señores Percy Ernesto Bojorquez Gonzales y requiere que se remita toda la información al correo electrónico: [mariobojoquezarq@gmail.com] y [percy6600@gmail.com] (fojas 31 al 33).

12. 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 76¹ de “el Reglamento”, no obstante, a 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, de acuerdo al artículo 50° de “el ROF de la SBN”.

13. 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.

14. 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.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “el administrado” deberá considerar que la causal relativa a la posesión invocada, a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y que establece los siguientes requisitos: **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)** venir 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.

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **vii)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth², durante el periodo 2013 al 2023 “el predio” se encuentra desocupado y sin edificaciones, lo cual deberá ser considerado por quien pretenda adquirirlo sustentando su requerimiento en alguna causal de posesión establecida en el artículo 222° de “el Reglamento”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que “el predio” por los linderos sur y sur este de la poligonal colindan con la carreta Los Chimús -DPA, que de acuerdo al clasificador de Vías del MTC obrante en la portal GEOPERU, es una vía de tipo Vecinal con código AN-933 (trocha); 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 73³ de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2.⁴ de “el Reglamento”.

18. Que, asimismo, de acuerdo al ítem **v)** del décimo considerando de la presente Resolución, se necesita el sustento técnico de la Resolución Directoral N° 800-22 MGP/DICAPI del 12 de octubre de

¹Artículo 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 Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios

³ 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.

⁴ 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.

2022, que aprueba el estudio de la LAM de un ámbito próximo a “el predio”; por lo que, de requerirse nuevamente su venta directa, deberá adjuntar dicha información conforme lo establece el artículo 100º de “el Reglamento”.

19. Que, además, considerando que ha invocado un supuesto de compraventa por causal de posesión; de inscribirse “el predio” a favor del Estado y de volver a presentar su solicitud de venta directa, “el administrado” deberá presentar el requisito establecido en el inciso 4. del artículo 223.2⁵ 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, el “ROF de la SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0228-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2024 y el Informe de Brigada N° 00154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS ALBERTO BARRERA PALACIOS**, 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.

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 SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁵ **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

(...)

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia