

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0900-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **166-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MILAGROS LIZETH LÓPEZ BERMÚDEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 768,14 m², ubicado en la Mz. A1 del Centro Poblado Caleta La Gramita, en el distrito y provincia de Casma, departamento de Áncash, 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 (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 30 de noviembre del 2023 (S.I. N° 33065-2023) **MILAGROS LIZETH LÓPEZ BERMÚDEZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** oficio N°458/21 de 03 de julio de 2023 (fojas 4); **c)** constancia de vivencia emitido por el teniente gobernador de Caleta la Gramita-Distrito de Casma (fojas 6); **d)** constancia de conducción y conservación del Ministerio del Interior de 14 de marzo de 2005 (fojas 8); **e)** constancia de posesión emitido por la Corte Superior de Justicia del Santa el 10 de marzo de 2023 (fojas 9); **f)** constancia de posesión de terrenos eriazo de 17 de julio de 2013 (fojas 10); **g)** certificación de conducción de terreno eriazo de 04 de enero de 202; 25 de julio de 2010 y 16 de marzo de 2017 (fojas 11 al 13); **h)** constatación domiciliar Ley N° 30338 (fojas 14); **i)** memoria descriptiva (fojas 15); y, **j)** plano perimétrico (fojas 17).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no

ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 inadmisibile 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”.

8. 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.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 735-2024/SBN-DGPE-SDDI de 24 de junio de 2024 (fojas 18) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** “El predio” de área 768,14 m², se encuentra inmerso en polígono de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11025653 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 79476.
- ii.** Se descarta que “el predio” se superponga con Zona de Dominio Restringido (ZDR).
- iii.** Se superpone totalmente con el código de portafolio N°170-2021 incorporado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), sin recomendación para la subasta pública.
- iv.** La administrada” para acreditar la antigüedad de posesión ha presentado:
 - Constancia de Conducción y Conservación de fecha 14.03.2005, emitida por la Gobernación del Distrito Capital Casma, la cual no es posible determinar correspondencia con “el predio”.
 - Constancia de Conducción y Conservación de fecha 25.07.2010, emitida por la Gobernación del Distrito Capital Casma, la cual se infiere corresponda con “el predio”.

- v. “El predio”, es un terreno eriazo ribereño al mar, de topografía llana sobre acantilados, ubicado a 300 m al Sureste de la Playa Conchuelas; hasta febrero del 2023 se encontraba sin presencia de cerco perimétrico y atravesado por un camino de acceso a la Playa, con ocupación en aprox. 8,56 m² (1,11% de su extensión) ubicado en el lindero sureste, que data de fecha posterior a agosto del 2013. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelital 2003 – 2023 e inspección técnica del 28.08.2023 (Ficha técnica N°147-2013/SBN-DGPE-SDAPE).

11. Que, en tal sentido, respecto a “el predio” al haberse determinado que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

- i) **Para el inciso 4): a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del décimo considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del período 2003 al 2023, verificando que se trata de un terreno eriazo ribereño al mar, de topografía llana sobre acantilados, ubicado a 300 m al Sureste de la Playa Conchuelas. De las imágenes satélite, se tiene que para el año 2003 al 2021 “el predio” se encontraba totalmente desocupado, sin presencia de cerco perimétrico, estructura o actividad alguna. Siendo que, para febrero del año 2023, se identifica ocupación aledaña de actividad no identificada, que llega a superponerse con “el predio” en aprox. 8,56 m² (1,11%), adicional se observa un camino de acceso a la playa que lo atraviesa.

13. Que, por otro lado, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: i) Ficha Técnica N° 0147-2013/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 17 de mayo 2012 respecto del predio del estado CUS N° 79476, ámbito donde recae “el predio”, advirtiendo que es un terreno de naturaleza eriaza, suelo de textura arenosa, presenta topografía con pendiente suave y se encuentra desocupado; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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, Resolución 0059-2024/ASBN-GG de 21 de junio de 2024; el Informe de Brigada N° 474-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 931-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2024

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MILAGROS LIZETH LÓPEZ BERMÚDEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI