

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0673-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 787-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO DUSTIN ÁLVAREZ YUFRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 0,1881 ha (Área grafica 1 881,4086 m²), ubicado en el distrito y provincia de Huarney y 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 05 de julio del 2021 (S.I. N° 16886-2021), **ROBERTO DUSTIN ÁLVAREZ YUFRA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión de "el predio" toda vez que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de "el predio, sin embargo, no indica la causal de venta directa a la que acoge su solicitud. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de búsqueda catastral N° 3656835 expedido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma de fecha 03/12/2020 (fojas 2); **b)** Memoria descriptiva, firmado por el Ing. Daniel Orlando Bustillos Aponte con CIP N° 226390 (fojas 9); **c)** Plano Perimétrico y Ubicación firmado por el Ing. Daniel Orlando Bustillos Aponte con CIP N° 226390 (fojas 13; **d)** un CD (fojas 8).

4. 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.

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”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1034-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2021 (foja 15), el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra superpuesto en su totalidad en un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con el CUS 3186.
- ii) Se ha descartado que sobre “el predio” aplique lo dispuesto en la Ley de Playas N°26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF.
- iii) Recae en su totalidad sobre el ámbito del proceso judicial con código Legajo N° 179-2016 materia de usurpación.
- iv) De la evaluación física de “el predio”, realizado a través de una imagen satelital del Google Earth siendo la más reciente, mayo 2021, se verificó que es ribereño al mar distante a 80 mt, es de relieve variado y suelo rocoso (peñasco), su condición es desocupado y sin delimitación física alguna.

9. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad. Por lo que, considerando que “el administrado” alega ejercer posesión sobre éste, corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos a las causales relativas a la posesión, previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación:

- a) Para el inciso 3): 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) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- b) 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) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso v) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del período de mayo del 2021 del Google Earth¹,

¹ 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

se aprecia que el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

11. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

12. Que, en ese orden de ideas, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física según las imágenes satelitales; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con los requisitos regulados por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0694-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0956-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada **ROBERTO DUSTIN ÁLVAREZ YUFRA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

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.