

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0693-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 780-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO DUSTIN ÁLVAREZ YUFRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,8070 ha (área grafica de 18 070,1047 m²), ubicada en el distrito y provincia de Huarmey, 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 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 el 23 de junio del 2021 (S.I. N° 15869-2021), **ROBERTO DUSTIN ÁLVAREZ YUFRA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio”, limitándose a manifestar que ejerce control posesorio en “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** solicitud de publicidad registral presentada ante la Oficina Registral de Casma (fojas 2 a 3); **2)** memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación signados por ingeniero civil Daniel Orlando Bustillos Aponte (fojas 4 a 6 y fojas 13 a 15); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma con fecha 26 de enero del 2021 (fojas 7 a 8); **4)** Informe Técnico N° 000317-2021-Z.R. N° VII -SEDE-HUARAZ/UREG/CAT de fecha 15 de enero del 2021 emitido por el área de catastro de la Oficina Registral de Casma (fojas 9 a 12); **5)** certificado literal de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 16 a 39); y, **6)** cargo de solicitud de compraventa directa de predio signada por “el administrado” (foja 40).

4. Que, “el administrado” manifestó ejercer control posesorio sobre “el predio”, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

¹Artículo 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,

5. 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.

6. 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”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01023-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2021 (fojas 41 a 46), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 15 929,79 m² (88,16% de “el predio”) se encuentran inmersos 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 CUS N° 3186.
- ii) 2 140,32 m² (11,84% de “el predio”) se encuentra inmerso en zona sin antecedentes registrales.
- iii) De la revisión de la base gráfica referencial de Portafolio Predial del Estado, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se verificó que “el predio” se superpone en 15 929,79 m² (88,16%) con un área que forma parte del Portafolio Predial del Estado con código de Portafolio N° 1355-2020, sin propuesta de venta por Subasta Pública.
- iv) Se ha descartado que sobre “el predio” aplique lo dispuesto en la Ley N° 26856, Ley de Playas y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF.
- v) De la consulta de la Base Gráfica Temática de Procesos Judiciales que obran en esta Superintendencia, se advierte que 15 929,79 m² (88,16% de “el predio”), recaen sobre el ámbito de un proceso judicial con Legajo N° 179-2016.
- vi) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen más reciente de mayo del 2021, se advierte que “el predio” se encuentra sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros, asimismo, se observó que se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia de un área cercada al interior de aproximadamente 50 m² (0.34%), aparentemente en estado de abandono.

10. Que, en atención a lo advertido en el ítem iv) del considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 02553-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de agosto del 2021 (foja 47), solicitó información al área de Procuraduría Pública respecto del proceso judicial con Legajo N° 179-2016. Al respecto, mediante Memorando N° 01354-2021/SBN-PP de fecha 09 de diciembre del 2021 (fojas 48 a 51), el despacho de Procuraduría Pública remitió el listado de procesos judiciales que recaen sobre el CUS N° 3186, dentro los cuales se encuentra el identificado con Legajo N° 179-2016; sobre el cual indicó que dicho proceso judicial se

“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.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

trata de un proceso de usurpación seguido por esta Superintendencia antes la Fiscalía Provincia Penal Corporativa de Huarmey, el mismo que se encuentra concluido.

11. Que, por su parte, toda vez que el área descrita en el **ítem ii)** del noveno considerando de la presente Resolución recae en ámbito sin antecedentes registrales; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre las áreas antes señaladas, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”². Sin perjuicio de ello, 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 respecto de dicha área.

12. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área descrita en el **ítem i)** del noveno considerando de la presente Resolución, es decir, 15 929,79 m² (88,16% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

- i) 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) 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”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem v)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³; en la imagen más reciente de mayo del 2021, se advierte que “el predio” se encuentra sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros, asimismo, se observó que se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia de un área cercada al interior de aproximadamente 50 m² (0.34%), aparentemente en estado de abandono (ocupación incipiente).

14. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales 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.

15. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto en el Informe Preliminar N° 01023-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2021, se advierte que actualmente “el predio” se encuentra sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros y en la condición de desocupado, sin perjuicio de la existencia de un área cercada al interior de aproximadamente 50 m² (0.34%), aparentemente en estado de abandono, y, de ser el caso, se ejerza posesión sobre esta, tiene la condición de una posesión incipiente; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las causales reguladas por los incisos 3) y 4) del

² 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.

³ 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.

artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16. Que, asimismo, corresponde indicar que de acuerdo a lo detallado en el **ítem iii)** del noveno considerando de la presente Resolución, 15 929,79 m² (88,16%) de “el predio” se superponen con un área que forma parte del Portafolio Predial del Estado con código de Portafolio N° 1355-2020, sin propuesta de venta por Subasta Pública; por lo que, de encontrarse interesado en su adquisición bajo dicha modalidad; deberá atender a las disposiciones contenidas en el artículo 219° de “el Reglamento”.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento las causales de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 de Brigada N° 0710-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0979-20212021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ROBERTO DUSTIN ÁLVAREZ YUFRA**, 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.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- 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 SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario