

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0722-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 829-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y RESIDENTES VIRGEN DE GUADALUPE**, representada por su presidenta, Julia Bernardina Caballero Ríos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de (02) dos predios rústicos de 33 829,16 m² y 5 641,15 m², ubicados en el Centro Poblado de Cachipampa, en la margen izquierda y derecha de la carretera PE-14, altura Km.30 – Tramo Casma – Yautan, sector Muña – Yautan respectivamente, distrito de Yautan, provincia de Casma, departamento de Ancash, en adelante “el predio 1” y “el predio 2” respectivamente; 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 el 05 de julio de 2021 (S.I. N°16821-2021), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y RESIDENTES VIRGEN DE GUADALUPE**, representada por su presidenta, Julia Bernardina Caballero Ríos (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando ejercer posesión de “el predio” con anterioridad al 3 de junio del 2013, de forma directa, pacífica y pública, 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)** copia simple del DNI de la presidenta de la administrada (fojas 4); **b)** copia simple de la partida registral N°

11025042 del registro de personas jurídicas de la oficina registral de Casma (fojas 5); **c)** copia simple de la partida registral N° 11028158 del registro de predios de la oficina registral de Casma (fojas 6); **d)** copia simple de la partida registral N° 11028146 del registro de predios de la oficina registral de Casma (fojas 8); **e)** Documento de inspección ocular emitido por la Tenencia de Gobernación del Centro Poblado de Cachipampa de fecha 31 de marzo del 2013 (fojas 10); y, **f)** copia simple de Oficio N°403-2014-SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10/02/2014 (fojas 11).

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° 01140-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2021 (foja 12), el cual se concluye respecto de los predios, entre otros, lo siguiente:

- i)** “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral 11028158 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N°102671.
- ii)** “El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral 11028146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N°102661.
- iii)** Revisada la información sobre libre disponibilidad y técnica complementaria realizada, se determinó que los predios; presentan afectación del derecho de vía de la Carretera al Centro Poblado de Yautan, Ruta clasificado como Ruta Emp – PE 14 Puente Carrizales - Yautan, con un derecho de vía de 40 metros (20 a cada lado a partir del eje de vía) aprobado por Resolución Ministerial N° 663-2006-MTC/02, en 8 564,34 m² (25,32 % “el predio 1”) y 2 800,98 m² (49,65 % “el predio 2”).
- iv)** De la evaluación física de cambio y ocupación, realizado a través de las imágenes satélites sustentadas de Google Earth del periodo de enero 2011 hasta septiembre de 2012, se constató que “el predio 1” y “el predio 2”, se ubican en una zona eriaza, de topografía variable y de suelo areno rocoso, se encuentran en el Km.30 y colindante Carretera PE-14A Casma-Yautan, encontrándose en la condición de desocupados sin delimitación física alguna; en la imagen de octubre del 2013, se observa ocupación incipiente en la zona sur de los predios en las márgenes de la carretera de acceso, conformada por módulos distribuidos aparentemente sobre una lotización, significando

aproximadamente en el caso de “el predio 1” el 7 % del área total, y en el caso de “el predio 2” de 36 % de su extensión. Asimismo, de las imágenes de julio del 2019, se advierte que la situación física de ocupación va decreciendo, es así que, en la imagen de febrero del 2021, se observa en “el predio 1” de dos a cuatro edificaciones aparentemente construidas con albañilería armada, el resto en la condición de desocupado sin delimitación física alguna, al igual que “el predio 2”, información corroborada mediante la inspección técnica realizada el 13 de noviembre de 2015 por el equipo técnico de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, consignadas en las Fichas Técnicas N° 1234-2015 y N° 1244-2015/SBN-DGPE-SDAPE, indicándose que los predios se encontraban parcialmente ocupados por viviendas construidas con material removible tales como, esteras, palos y triplay, sin vivencia; cabe precisar, que en “el predio 1” se encontró una edificación a medio construir con material noble.

9. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que las áreas de 8 564,34 m² (25.32 % de “el predio 1”) y en el área de 2 800,98 m² (49,65 % de “el predio 2”); se encuentran afectados por el derecho de vía de la Carretera al Centro Poblado de Yautan, Ruta clasificado como Ruta Emp – PE 14 Puente Carrizales - Yautan, con un derecho de vía de 40 metros, aprobado por Resolución Ministerial N° 663-2006-MTC/02, los cuales constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”²; por lo que no es posible realizar actos de disposición sobre esta área

10. Que, en relación de las áreas de 25 264,82 m² (74.68 % de “el predio 1”) y en el área de 2 840,17 m² (50,35 % de “el predio 2”) se ha determinado que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde evaluar la solicitud de venta directa considerando que “el administrado” alega que viene ejercer posesión sobre éste en forma pacífica, pública y permanente de “el predio”, su petitorio se evaluara en el marco de las causales de posesión consolidada y otros supuesto de posesión, reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”³, cuyos requisitos se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad**; y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente**;

¹ **Artículo 73.-** 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.

² **2. 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, cementeríos, 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 y a 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.

³ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho 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.

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.

11. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior, las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, tienen como presupuesto común el ejercicio de posesión sobre el predio de propiedad del Estado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁴ del período de enero 2011 hasta septiembre de 2012, los predios se encuentran desocupado y sin delimitación física alguna, por lo que no restringe el acceso a terceros, en los años siguientes se observa de dos a cuatro edificaciones aparentemente construidas con albañilería armada, el resto en la condición de desocupado sin delimitación física alguna, información corroborada en las Ficha Técnicas N° 1234-2015 y N° 1244-2015/SBN-DGPE-SDAPE.

13. 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.

14. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto en el Informe Preliminar N° 01140-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que, en el periodo de enero 2011 hasta septiembre de 2012, los predios se encuentran desocupado y sin delimitación física alguna, por lo que no restringe el acceso a terceros, en los años siguientes se observa de dos a cuatro edificaciones aparentemente construidas con albañilería armada, el resto en la condición de desocupado sin delimitación física alguna, información corroborada en las Ficha Técnicas N° 1234-2015 y N° 1244-2015/SBN-DGPE-SDAPE; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, en tal sentido corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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.

⁴ **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.

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, 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° 0733-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1012- 2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 1013- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y RESIDENTES VIRGEN DE GUADALUPE**, representada por su presidenta, Julia Bernardina Caballero Ríos, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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