

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **553-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de **93,009.00 m²**, ubicado en el sector de Miramar, del distrito y provincia de Huarney, del 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 50° y 51° 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 (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 22 de julio del 2024 (S.I. N° 20666-2024) **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** Oficio N° 3025-2023/SBN-GG-UTD de 20 de noviembre de 2023 (fojas 6); **2)** cargo de la S.I. N° 32427-2023 (fojas 7); **3)** cargo de la S.I. N° 30929-2023 (fojas 8); **4)** copia de la S.I. N° 38311-2018 (fojas 10); **5)** carta N° 169-2018-MPH-TAIP de 25 de junio de 2018 (fojas 14); **6)** informe N° 451-2018-MPH/GGT de 8 de mayo del 2018 (fojas 15); **7)** Informe N° 689-2018-MPH-GGT-SGFPHU de 3 de mayo de 2018 (fojas 16); **8)** recibo de ingreso (fojas 17); **9)** carta N° 157-2018-MPH-TAIP de 14 de junio de 2018 (fojas 18); **10)** oficio N°118-2018-MPH/GM de 9 de mayo de 2018 (fojas 19); **11)** escrito s/n (S.I. N° 35315-2016)(fojas 22); **12)** declaración jurada de impuesto predial de 2016 (HR y PR) (fojas 23, 25); **13)** recibo de ingresos (fojas 27 al 37); **14)** resolución gerencial N° 437-2015-MPH/GGT de 11 de setiembre de 2015 (fojas 40); **15)** certificación posesoria en terrenos eriazos N° 008-2015-MPH-GGT de 11 de setiembre de 2015 (fojas 45); **16)** carta N°111-2016-MPH/GGT de 22 de marzo de 2016 (fojas 47); **17)** búsqueda catastral (Atención N° 001558)

(fojas 49); **18)** resolución gerencial N° 223-2015.MPH/GGT de 4 de mayo de 2015 (fojas 50); **19)** certificación posesoria en terrenos eriazos N° 007-2015-MPH-GGT de 04 de mayo de 2015 (fojas 52); **20)** certificado de posesión de 18 de agosto de 2004 (fojas 56); **21)** búsqueda catastral 2014-56-138 de 28 de marzo de 2014 (fojas 59); **22)** memoria descriptiva (fojas 61); **23)** plano perimétrico (fojas 63); **24)** partida registral N° 11004346 del Registro de Predios (fojas 64 al 75); y, **25)** actas de constataciones judiciales (fojas 76; 86).

4. 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° DIR00002-2022/SBN”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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”.

6. 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.

7. 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.

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, 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.

9. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2024 (fojas 92) ampliado mediante Informe Preliminar N° 01270-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2024, en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. En la SI N°35315-2016, “la administrada” presentó documentación técnica con coordenadas UTM – 7S en DATUM PSAD56, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio”, obteniendo así el área gráfica resultante de **93,008.72 m²**, habiendo una ligera discrepancia de 0.28 m² con el plano de perimétrico (ESC 1/1,000) adjunto a la solicitud, no obstante, se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii. “El predio” recae parcialmente sobre cuatro (04) predios de mayor extensión:

CUS	Titular	Partida y Of. Registral	Área (m ²)	%
3186	Estado Peruano	11004346 (OR Casma)	31,768.15	21.4
141513	Estado Peruano	11034406 (OR Huaraz)	591.59	40.3
189755 (Provisional)	Estado Peruano	11041743 (OR Casma)	6,801.12	31.9
194833 (Provisional)	Estado Peruano	11042260 (OR Casma)	53,847.86	57.89
Total			93,008.72	100.00

- iii. Se superpone parcialmente con 02 concesiones mineras no metálicas:
 - En un 41.65%, con la Concesión Minera “Zilla” (Código: 11005723) – Vigente.
 - En un 0.11%, con la Concesión Minera “La Zilla” (Código: 11005623) – Extinguido.
- iv. Se descarta que “el predio” se superponga con solicitudes en evaluación o trámite para el otorgamiento de derecho. No obstante, se reporta que la solicitud tiene antecedentes a través de los expedientes: 874-2014/SBNSDDI (SI N°11840-2014) y 330-2015/SBNSDDI (SI N°11382-2015, SI N°07855-2016, SI N°35315-2016 y SI 38311-2018), declarados inadmisibles.
- v. Se superpone parcialmente con dos procesos judiciales:

N° Legajo	Exp. Judicial	Materia legal	Demandante	Demandado	Estado
103-2010	16887-2010	Desalojo	SBN	Eduardo Silvio Liceti Valdez	No concluido
179-2016	348-2015	Usurpación	SBN	Federico Ignacio Huaranga Llacas	Concluido / Desfavorable

- vi. Presenta superposición parcial con el Portafolio de predios del Estado, con los siguientes códigos de registros: 1355-2020 hasta el nivel de titularidad, sin la recomendación de acto idóneo para su gestión, 192-2023 y 202-2023 hasta el nivel de oportunidad, ambos con acto recomendado de venta por subasta pública.
 - Se superpone parcialmente con la **Parcela 11**, con un área de 6,801.12 m² (7.31%). Dicha parcela forma parte de los predios aprobados para Subasta Publica mediante la Resolución N°790-2024/SBN-DGPE-SDDI, situación que limita su disposición.
 - Se superpone parcialmente con el Exp. 733-2023/SBNSDDI, donde se viene evaluando la aprobación de la autorización de la venta de predios mediante Subasta Pública, de la **Parcela 10**, con un área de superposición de 53,847.86 m² (57.90%);
 - vii. Según la Ficha Técnica N°00083-2023/SBN-DGPE-SDDI, se tiene que la **Parcela 11** (área de evaluación 73 286.83 m²) se encuentra en condición totalmente desocupado y se ubica en un terreno eriazo a la altura del Km 300+791 al Km 300+967, con pendiente ligeramente inclinada, con suelo de textura arenosa, no presenta cobertura vegetal, así como tampoco se observa presencia de aguas residuales.
 - viii. Según la Ficha Técnica N°00082-2023/SBN-DGPE-SDDI, se tiene que la **Parcela 10** (área de evaluación 73 595.27 m²) se encuentra en condición totalmente desocupado y se ubica en un terreno eriazo a la altura del Km 300+967 al Km 301+102, con pendiente ligeramente inclinada, con suelo de textura arenosa, no presenta cobertura vegetal, así como tampoco se observa presencia de aguas residuales.
 - ix. De la situación física temporal de “el predio”, se observa que es de naturaleza eriaza, con topografía llana, y suelo de textura franco-arenosa en condición totalmente desocupado.
 - x. “El predio” no presenta zonificación.
10. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra, a la fecha inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada”.
11. Que, en relación al 7.31% de “el predio” se advierte de la Resolución N° 790-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2024, que dicha área de “el predio” se encuentran incorporada a un próximo proceso de Subasta Pública y en aras del mejor aprovechamiento de “el predio”. Por lo que, dicha situación limita su libre disponibilidad.
12. Que, por otro lado, en relación al 57.90% de “el predio” se advierte que en el Exp. N° 733-2023/SBNSDDI, se viene evaluando la aprobación de la autorización de la venta de predios mediante Subasta Pública.
13. Que, además se debe tener en cuenta que “la administrada” ha sustentado su requerimiento, en la causal prevista en el inciso 3) 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:
- **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) acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”)

14. Que, tal como se indicó en el ítem ix) del noveno considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del 24 de diciembre de 2023, se ha verificado que “el predio”, es de naturaleza eriaza, con topografía llana, y suelo de textura franco-arenosa en condición totalmente desocupado.

15. Que, además en el presente caso, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente:

- **Ficha Técnica N° 0082-2023/SBN-DGPE-SDDI**, que recoge información de la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 19 de mayo de 2023 respecto del predio del Estado CUS N° 3186 que indica que: *se tiene que la Parcela 10 se encuentra en condición totalmente desocupado y se ubica en un terreno eriazo a la altura del Km 300+967 al Km 301+102, con pendiente ligeramente inclinada, con suelo de textura arenosa, no presenta cobertura vegetal, así como tampoco se observa presencia de aguas residuales.*
- **Ficha Técnica N°00083-2023/SBN-DGPE-SDDI** que recoge información de la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 19 de mayo de 2023 respecto del predio del Estado CUS N° 3186 que indica que: *se tiene que la Parcela 11 se encuentra en condición totalmente desocupado y se ubica en un terreno eriazo a la altura del Km 300+791 al Km 300+967, con pendiente ligeramente inclinada, con suelo de textura arenosa, no presenta cobertura vegetal, así como tampoco se observa presencia de aguas residuales.*

En tal sentido, de lo determinado en las inspecciones técnicas de las áreas denominadas Parcela 10 y Parcela 11, de las que formar parte el 7.31% y 57.90% de “el predio”, es decir la mayor parte de este, que se encuentran desocupadas; motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo segundo considerando de la presente Resolución; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa por lo expuesto en el décimo primer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, 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.

17. 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, el Informe Brigada N° 829-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024 y Informe Técnico Legal N° 1734-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión, por corresponderle.

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, y comuníquese

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