



RESOLUCIÓN N° 1363-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 596-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **FRANCISCO JAVIER LEONARDO RODRIGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0.4873 ha (4 873,00 m²), ubicada en el anexo Cholocal Carretera Central, distrito de Simbal, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 19 de agosto de 2024 (S.I. N° 23430-2024), el señor **FRANCISCO JAVIER LEONARDO RODRIGUEZ** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 al 02). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 02 al 03); **b)** notificación n° 018-2010-COFOPRI/OZLIB (fojas 03); **c)** copia informativa expedida por COFOPRI (fojas 04); **d)** cuadro de datos técnicos (fojas 04 al 05); **e)** memorias descriptivas visadas por la Municipalidad Distrital de Simbal (fojas 05 al 08); **f)** certificado de posesión otorgado por el Juez de Paz de única nominación del distrito de Simbal (fojas 08); **g)** certificado de posesión emitido por el gobernador distrital de Simbal (fojas 09); **h)** carta dirigida a la Municipalidad Distrital de Simbal (fojas 09); **i)** recibo n° 004478 de la Municipalidad Distrital de Simbal (fojas 10); **j)** formato de solicitud de compraventa directa (fojas 10 al 11); y, **k)** resolución Jefatural n° 406-2010-COFOPRI/OZLIB y anexos (fojas 12 al 16).

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 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”).

6. 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 inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

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, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01128-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2024 (fojas 17 al 19), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “El administrado” ha presentado documentación técnica de dos (02) áreas distintas (una de 0.4873 ha/4 873 m² y otra de 3 165,46 m²); no obstante, toda vez que el área inferior se encuentra dentro de la poligonal de mayor extensión, se continuó con la evaluación de la información técnica referida al área de 0.4873 ha.
- ii) Reconstruida la poligonal de “el predio”, según las coordenadas UTM en PSAD56 - Zona 17S consignadas en la documentación técnica presentada, se obtuvo un área gráfica resultante de 4 872,07 m², la cual difiere en 0,93 m² con la extensión inicialmente solicitada; sin embargo, dicha discrepancia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- iii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO, se advierte que “el predio” no incide sobre predios de propiedad estatal.
- iv) De la consulta al Visor de SUNARP, se corrobora que un área de 1 449,15 m² (29,74% de “el predio”) recae parcialmente sobre la partida registral n° 04041843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo y el área restante en ámbito sin antecedentes registrales.

v) Al respecto, de la lectura de la referida partida registral n° 04041843, se advierte que:

- Cuenta con un área de 1,80 ha.
- Se encuentra inscrito a favor de terceros (Elías Leonardo Niquin¹).

vi) Del análisis técnico sobre la situación física de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, se visualiza que:

- a)** en las imágenes del 28/11/2023, se visualizan tres (03) áreas de ocupación, cuya suma total equivale a 1 099,20 m² (22,56% de “el predio”), ocupadas por construcciones de material noble, adicionalmente, se observa la presencia de vegetación en el sector; y,
- b)** de las imágenes del Street View de Google Earth de octubre del 2023, se advierte que “el predio” tiene varias construcciones de uno (01) y dos (02) niveles con material noble, toldos para áreas sociales o aparcamiento con estructura de palos de madera y techo de lona de PVC, con fines al proyecto que se encuentra al frente de “el predio”.

10. Que, producto de la lectura de la partida registral n° 04041843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, es importante precisar que, debido a la sucesión intestada del señor Elías Leonardo Niquin (inscrita en el Asiento C00002) y las posteriores donaciones de acciones y derechos realizadas en el ámbito inscrito en la referida partida, el dominio ya no corre inscrito a favor del citado señor; no obstante, aún corresponde la titularidad del mismo, a terceros.

11. Que, conforme a lo advertido en el ítem **v)** del noveno considerando y de lo precisado en el considerando antecedente, se ha determinado que un área de 1 449,15 m² (29,74% de “el predio”) se superpone sobre un ámbito inscrito a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

12. Que, en relación al 70.26% de “el predio”, ha quedado determinado que no cuenta con antecedentes registrales; por lo que en virtud del numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”, todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado.

13. Que, sin perjuicio de ello, esta Subdirección hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) acerca de la situación anteriormente descrita, a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de acuerdo a sus atribuciones establecidas en los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

14. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con la normativa expuesta en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa presentada, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

¹ Siendo lo correcto Elías Leonardo **Niquin**, conforme se visualiza en el Asiento C00001 de la partida registral n° 04041843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo.

16. Que, de efectuarse en el futuro la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volverse a requerir la venta directa de dicha área, deberá requerirse información a las entidades competentes en cuanto a la superposición con el patrimonio mundial Líneas y Geoglifos de Nasca y Palpa y la quebrada seca, situaciones advertidas en el noveno considerando de la presente resolución.

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; la Directiva N° DIR-00002-2022-SBN; el Informe Brigada N° 00707-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1407-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, formulada por el señor **FRANCISCO JAVIER LEONARDO RODRIGUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI