

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0598-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 0067-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **SANTOS ORLANDO SANCHEZ PAREDES**, mediante el cual, solicita la **VENTA DIRECTA** de las áreas de 36.88653 ha, 114.7146 ha, 12.4860 ha y 25.0595 ha, ubicados en el distrito de Angamarca, provincia de Santiago de Chuco y departamento de La Libertad; en adelante "los predios"; 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 sus 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 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 dispuesto en el 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 17 de febrero de 2025 (S.I N° 04669-2025), el señor **SANTOS ORLANDO SANCHEZ PAREDES** (en adelante "el administrado"), solicitó la venta directa de "los predios", toda vez que – según indica- se encuentra en posesión de estos. Para tal efecto, adjuntó entre otros, los siguientes documentos: i) constancia de no adeudo predial N° 040-2023-MDA; N° 041-2023-MDA; N° 042-2023-MDA; y N° 043-2023-MDA emitidas por la Municipalidad

Distrital de Angasmarca del 29 de noviembre de 2023; ii) copia de pago de declaración jurada de autoevaluó HR y PR correspondiente emitido por la Municipalidad Distrital de Angasmarca correspondiente al periodo 2023, iii) recibos N° 012840; 012846; N° 012843 emitidos por la Municipalidad Distrital de Angasmarca correspondiente al impuesto predial de los años 2020-2021 y 2022-2023; iv) copia de declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales del Estado; v) memorias descriptivas y planos; vi) copias de certificado de búsqueda catastral del 15 de diciembre de 2014 emitida por la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, oficina Otuzco; y, vii) copia de la partida registral N° 11048027 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco.

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° DIR-00002-2022/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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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 tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. 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 transferencia, 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.

11. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00332-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2025, en el cual, se evaluó la documentación adjunta por “el Administrado” advirtiéndose respecto de “los predios” lo siguiente:

- a) De la consulta realizada a la Base Cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO y la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que gráficamente “los predios” no se superponen con propiedad estatal.
- b) De la consulta al visor SUNARP, se corrobora que “los predios” recaen dentro de la partida registral N° 11039655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco, inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.
- c) De la revisión de los certificados de búsqueda catastral presentados por “el Administrado”, se advierte que al ser del año 2014 su contenido no está actualizado.
- d) De la evaluación realizada a la partida registral N° 11048027 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, se advierte que esta presenta múltiples independizaciones, por lo que, no ha podido ser identificada en el visor BGR de SUNARP, razón por la cual, no ha sido considerada.

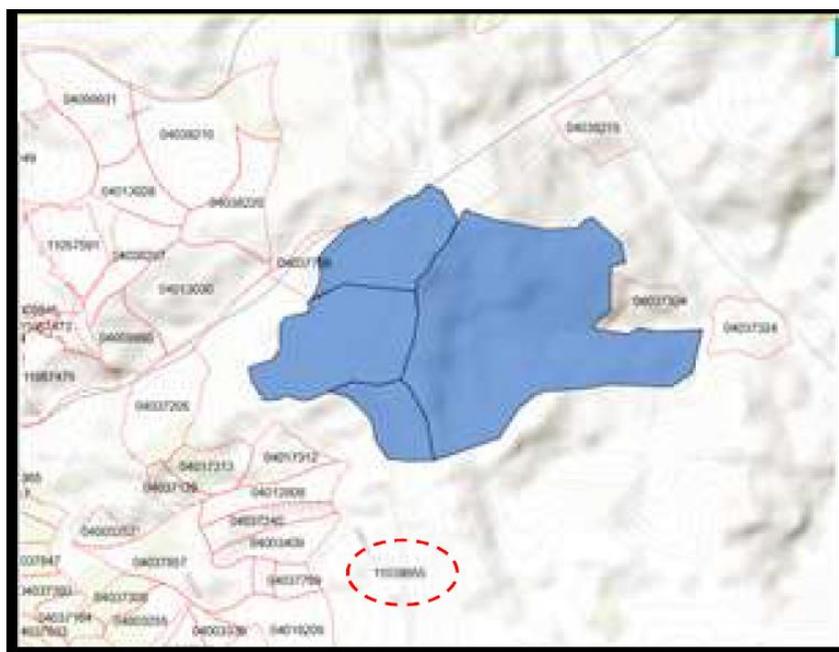


Imagen 2: vista de la BGR de la Sunarp, superposición con las partidas: 11039655

- e) De la consulta efectuada al visor SICAR del MIDAGRI, se visualiza que “los predios” se encuentran fuera del área urbana y no están identificados como unidades catastrales, asimismo, no cuentan con zonificación.

12. Que, en atención a la información obtenida, ha quedado determinado que “los predios” no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, corresponde informar que en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del inciso 56.1^{o1} del artículo 56° de “el Reglamento”, esta Superintendencia no es competente para aprobar y/o evaluar acto de disposición alguno respecto de “los predios”.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que de la revisión de la partida registral N° 11048027 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco, la cual ha sido adjuntada por “el Administrado” a través de la Solicitud de Ingreso N° 04669-2025 descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, se advierte que corresponde a un traslado efectuado de la partida registral N° 03070507 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, la cual,

¹ Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

correspondería a predios inscritos a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento rural, de conformidad a lo indicado en la Ficha 00131 la cual forma parte de la partida registral N° 03070507.

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

15. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00241-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0607-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **SANTOS ORLANDO SANCHEZ PAREDES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO. - 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° SDDI.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