



**RESOLUCIÓN N° 0085-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1285-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PABLO GUELL TORRES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 21 663,27 m<sup>2</sup>, ubicado en Medio Piura, margen izquierdo (locuto), distrito de Tambogrande, provincia y departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 18 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29958-2021), PABLO GUELL TORRES (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la siguiente documentación: a) plano perimétrico (fojas 10); b) plano de ubicación (fojas 11); c) memoria descriptiva (fojas 12); d) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina de Registro de Piura el 4 de diciembre del 2020 (fojas 16); e) certificado de posesión emitido por el jefe de la Oficina Agraria de Piura el 12 de octubre de 1983 (fojas 19); f) acta de constatación de posesión de terreno agrícola emitida por el Juez de Paz el 14 de octubre del 2020 (fojas 20); g) plano de ubicación y localización (fojas 22); y, h) contrato privado de transferencia de posesión de terreno celebrado el 20 de octubre del 2020 (fojas 23).

3. 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” 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”).

4. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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.

5. 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.

6. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” 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 “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0093-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero del 2022 (fojas 26), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Recae totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de acuerdo al visor de SUNARP y el certificado de búsqueda catastral SUNARP, proporcionado por “el administrado”.

ii. Recae totalmente con la concesión minera N° 1261070Z08, denominada Tambo Grande N° 8 cuyo titular es Activos Mineros S.A.C

iii. Según las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio”, se encuentra en un entorno rustico con presencia de vegetación propia de la zona y totalmente desocupado desde el 2004 hasta el 2017, se observa actividad agrícola permanente, a partir del 2018 de la imagen tomada por vuelos fotogramétricos con Drone del 2018 proporcionado por CENEPRED, se advierte reducción de las áreas cultivadas y sin delimitación física.

9. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” cuenta con inscripción registral a favor del Estado o si se viene evaluando su inmatriculación, procedió a consultar mediante Memorando N° 00270-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2022 (fojas 32), a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE. En atención a ello, mediante Memorando N° 00565-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero del 2022 (fojas 40), la SDAPE adjunta el Informe Preliminar N° 00337-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero del 2022 (fojas 41), el cual informa, entre otros, que “el predio” no recae sobre propiedad del Estado y que no cuenta con procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *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, concordante con el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” [1].* No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral a) del artículo N° 44 del “ROF de la SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA

[1] 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios. -

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.

11. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de lograrse la inscripción registral de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar “la administrada” su solicitud de venta directa, deberá considerar lo advertido en el noveno considerando de la presente resolución.

Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 00104-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0102-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PABLO GUELL TORRES**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**