

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0211-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 202-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YOFC PERU S.A.C.**, representada por Daniel Rodríguez Bazán, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150,00 m², ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarney, 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 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 25 de enero del 2022 (S.I. N° 01633-2022), **YOFC PERU S.A.C.**, representada por Daniel Rodríguez Bazán, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** planos perimétrico, localización y ubicación (PP-01, U-01) y memoria descriptiva singado por arquitecto César Daniel Giraldo Rosas (fojas 2 a 5); **2)** copia de la Resolución Ministerial N° 317-2019 MTC/01.03 del 03 de mayo del 2019 (fojas 6 a 8); **3)** copia del Certificado de Inscripción en el Registro para Servicios de Valor Añadido (foja 9); **4)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 10 a 11); **5)** Informe Técnico N° 007271-2021 – Z.R. N° VII – SEDE HUARAZ/UREG/CAT del 22 de noviembre del 2021 (fojas 12 a 13); **6)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 01148-2021 emitido por la Subdirección Registro y Catastro de la SBN (fojas 14 a 15); y, **7)** certificado de vigencia de poder de la partida registral N° 14230930 DEL Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima (fojas 16 a 19).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal b) del

artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-20058/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección evalué la solicitud de venta directa al amparo del inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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” 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 la solicitud, de conformidad con 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, 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00320-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo del 2022 (fojas 20 a 24), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la consulta efectuada a la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en la Superintendencia, se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral.
- ii) Por otro lado, de la consulta efectuada al Geoportal de SUNARP se advierte que “el predio” no se superpone con predios inscritos.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio” que es de naturaleza eriaza ubicado al este del caso urbano del Centro Poblado Culebras, en la cima de una lomada de poca altura, su ámbito se superpone con una construcción tipo módulo, no es posible establecer el uso que se le viene dando, igualmente, del aplicativo Street View del Google Earth de mayo del 2013 se confirma lo señalado.

11. Que, en ese contexto, al haberse determinado que “el predio” recae en ámbito sin antecedentes registrales; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

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 los presupuestos que deberá cumplir la declaratoria de interés indicada para proceder a una venta directa por la causal regulada en el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”¹; así como sus requisitos descritos en el artículo 223° del precitado cuerpo legal y en “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 de Brigada N° 0214-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0238-2022/SBN-DGPE-SDD del 16 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **YOFC PERU S.A.C.**, representada por Daniel Rodríguez Bazán, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.