

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0550-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 1 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 100-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSA VIRGINIA RODRÍGUEZ VILELA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 95,15 m<sup>2</sup>, ubicada en Calle Alfonso Ugarte N° 1053 del Centro de Sullana, el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, 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 28 de enero del 2022 (S.I. N° 02522-2022), **ROSA VIRGINIA RODRÍGUEZ VILELA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) de “el Reglamento” (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) certificado de inscripción de “la administrada” emitido por la RENIEC con fecha 29 de diciembre del 2021 (foja 03); 2) copia certificada notarialmente de poder especial otorgado por Santos Vilela Godos a favor de “la administrada”, extendió el 24 de noviembre del 2021 (fojas 04 a 05); 3) certificado de inscripción de por Santos Vilela Godos emitido por la RENIEC con fecha 29 de diciembre del 2021 (foja 06); 4) memoria descriptiva singada por ingeniero civil Yvan Silupú Sernaqué (fojas 7 a 10); 5) recibos de servicios de agua y desagua, y suministro eléctrico, emitidos por EPS Grau S.A. y ENOSA, respectivamente (fojas 11 a 14); 6) hojas de reclamos y estado de cuenta emitidos por EPS Grau S.A. (fojas 15 a 20); y, 7) copia de declaraciones juradas del impuesto predial por concepto del año 2020 emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana (foja 21); 8) Resolución Gerencial N° 0053-2021/MPS-GM-GDUel emitida el 08 de marzo del 2021 por la Municipalidad Provincial de Sullana (fojas 22 a 23); y, 9) planos perimétrico, de localización y ubicación, signados por ingeniero civil Yvan Silupú Sernaqué (fojas 24 a 26).

4. Que, posteriormente, escrito presentado el 13 de abril del 2022 (S.I. N° 10472-2022), “la administrada” solicita se complemente la documentación detallada en el considerando precedente, para tal efecto, adjunta el certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 05 de octubre del 2020 (fojas 30

a 33).

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 complemente 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° 00468-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2022, complementado con Informe Preliminar N° 00651-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2022 (fojas 27 a 29 y 34 a 38), en los que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al Geo – Catastro de la SBN, se advirtió que “el predio” se encontraría inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chira - Piura en la partida registral N° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, anotado con CUS N° 144149, con carácter provisional, dado que según las observaciones técnicas consignadas en el módulo del referido CUS, la polígona fue aportada con apoyo de la información que obra en la base gráfica registral de SUNARP y corresponde a la matriz.
- ii) En ese sentido, considerando el Certificado de Búsqueda Catastral expedido con fecha 05 de octubre de 2020 por la Oficina Registral de Sullana, se colige que “el predio” se encuentra inmerso en un ámbito sin antecedentes registrales. Corresponde indicar además que en el referido certificado se advierte que “el predio” se encuentra en el ámbito urbano de la ciudad de Sullana, donde se ha perdido la naturaleza para los fines del Proyecto Especial Chira.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte en la imagen del 25 de marzo del 2010 la existencia una edificación de material noble destinada a vivienda.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso 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, debiendo descartarse en la evaluación si se superpone con predios de titularidad del Proyecto Especial Chira - Piura.

**12.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

**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 considerarse lo advertido en la evaluación descrita en el ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución, respecto a la situación física de “el predio”, siendo que para proceder a una venta directa por causales de posesión, reguladas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”<sup>1</sup>, el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.

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° 0471-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0610-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ROSA VIRGINIA RODRÍGUEZ VILELA**, 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](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:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

<sup>1</sup> Requisitos de las causales 3) y 4) de “el Reglamento”:

- i) 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).