

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0581-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 331-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FANNY MARITZA TEMOCHE QUEREVALU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **5 410,50 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Paita y 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 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 23 de febrero del 2022 (S.I. N° 05703-2022), **FANNY MARITZA TEMOCHE QUEREVALU** (en adelante "la administrada"), solicita la adjudicación de forma excepcional de "el predio" sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de "el Reglamento", señalando que solicita "el predio" para realizar un proyecto para construir un corralón adecuado para la crianza de cerdos y aves, con la finalidad de realizar la venta a nivel de la Región Piura (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia simple del DNI de la administrada (fojas 3); b) Memoria descriptiva con coordenadas UTM, datum PSAD56, Zona 17S, documentación técnica suscrita por el Ing. Alex Ronald Aponte Yarleque, con registro C.I.P. N° 207205, de fecha junio del 2021 (fojas 4).

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 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 complementé 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”.

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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, , emitiendo el Informe Preliminar N° 399-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone parcialmente en 1.97 m² – (0.04% de “el predio”) ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11141661 de la Oficina Registral de Piura, con el CUS N°90230.
- ii) El área restante se encuentra en 5 408,54 m² – 99.96% ámbito sin antecedente registral.
- iii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno eriazado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, verificando que en la imagen de fecha 08/2007 se encontraba en la condición de desocupado, características físicas que no ha variado en la imagen más actual disponible del 01/2022. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que respecto del área de **5 408,54 m² – 99.96%**, se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1°¹ de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, en tal contexto esta Subdirección mediante Memorandum N° 01980-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de junio de 2022, ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE) lo advertido en el Informe Preliminar descrito en el décimo

¹ Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

76.1 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.

considerando, para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio del área sin antecedente registral a favor del Estado representado por la SBN.

13. Que, asimismo, en relación al área de **1.97 m² – (0.04%** de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado Peruano, también lo es que la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad toda vez que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que considerando que “la administrada” requiere la totalidad de “el predio” para ejecutar un proyecto de crianza de cerdos y aves, no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

14. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de **5 408,54 m² – (99.96%** de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano; **b)** el área de **1.97 m² – (0.04%** de “el predio”), si bien está inscrita a favor del Estado Peruano; la mayor parte de “el predio” no es de titularidad estatal y considerando que “el administrado” pretende ejecutar un proyecto de crianza de cerdos y aves sobre un área más extensa, deberá declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

15. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0501-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0656-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FANNY MARITZA TEMOCHE QUEREVALU**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

**Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO