

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0805-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 479-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROGELIO COTRINA GUEVARA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 278 716,57 m² (27,8717 ha) ubicada en el Sector La Soledad, Asociación Las Praderas Winchanzas Lote 4, en el distrito de Chicama, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2022 (S.I. N° 11916-2022), **ROGELIO COTRINA GUEVARA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando que se encuentra en posesión desde el 10 de mayo de 2012 y se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, enmarcándolo en la causal 4) de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico (fojas 2); **2)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 4); **3)** plano de localización-ubicación (fojas 6); **4)** memoria descriptiva (fojas 7); **5)** copia simple de certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Trujillo (fojas 8); **6)** informe técnico N° 10994-2021-Z.R. N° V SEDE TRUJILLO/UREG/CAT de 7 de octubre de 2021 (fojas 9); **7)** declaración jurada (fojas 11); **8)** impuesto predial (HR y PR) del año 2022, 2021, 2013, (fojas 12 al 17); **9)** actas de constatación de conducción y posesión de terreno emitido por el juzgado de Paz de Nominación de Distrito de Chicama (fojas 19 al 22); **10)** constancia de posesión N° 324-2018-GODUR/SGPUCHU-MDCH emitido por la Municipalidad de Chicama el 28 de mayo de 2018 (fojas 23).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 935-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2022 (fojas 24), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito sin inscripción registral, por lo que se deberá solicitar a la SDAPE, evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado.
- ii. “El predio” se encuentra de manera total sobre el derecho minero denominado RANKA PERU II, con código 630000821, el cual se encuentra en trámite de titulación, cuyo titular referencial es RANKA PERU SAC, y sobre el derecho minero denominado CANTERA SAAS, con código 030005720, el cual se encuentra titulado siendo su titular referencial SHARON KIMBERLY ABANTO SALAZAR., ambos de sustancia no metálica vigentes.
- iii. Los documentos presentados por “el administrado” con el fin de acreditar antigüedad de posesión, son posteriores al 25 de noviembre de 2010.
- iv. Se encuentra condición de desocupado, es de naturaleza eriza, afectado por quebrada seca, en su interior se visualiza una trochas carrozables y vegetación propia del lugar, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros, conforme se visualiza en las imágenes del Google Earth de fecha 03/2022.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” 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° de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

11. Que, en tal contexto esta Subdirección mediante Memorándum N° 02679-2022/SBN-DGPE-SDDI de 1 de agosto de 2022, ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) lo advertido en el Informe Preliminar descrito en el noveno 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.

12. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, de lograrse la inscripción a favor del Estado y de volver a solicitarse la venta directa de “el predio” debe considerarse que la causal 4) de artículo 222° de “el Reglamento”, exige como fecha de antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010; sin embargo “el administrado” ha indicado que se encuentra en posesión desde el año 2012, fecha posterior a la exigida en la norma.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el administrado”.

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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 665-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 895-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ROGELIO COTRINA GUEVARA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

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.