

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0865-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 758-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16,016.36 m² (1.6016 ha), ubicado en el distrito de Catacaos, provincia 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 26 de julio del 2022 (S.I. 19790-2022), **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMÁN** (en adelante “la administrada”), solicita la adjudicación de forma excepcional de “el predio” invocando el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano del Fundo Santo Tomas y Los Milagros de la Oficina de Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Alimentación – Zona Agraria I Piura – Tumbes, de fecha setiembre de 1981 (fojas 3); **b)** Memoria Descriptiva de lote de vivienda y plano perimétrico, emitido por la Municipalidad Distrital de Catacaos y visados por el profesional correspondiente (fojas 4); **c)** Certificado y gráfico de Búsqueda Catastral expedida por SUNARP el 08.11.2021 (fojas 7); **d)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de Ubicación del predio “Hipoteca” de fecha octubre 2021, visada por el profesional correspondiente (fojas 10); **e)** Declaración jurada firmada por “la administrada” (fojas 13); **f)** Carta poder simple firmada por “la administrada” (fojas 14); **g)** Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) de fecha de emisión 22.02.2021 (fojas 15); **h)** “Minuta” de contrato privado de compra venta de fecha 07.05.1993 (fojas 17); **h)** copia de constancia, Oficio N° 188-2019-ODAJUP-CSJPI/PJ y Oficio No 5045-201 9-P-CSJPI/PJ, emitida por la Corte Superior de Justicia de Piura (fojas 17); **h)** Certificación Notarial de la solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio de fecha 09.12.2021 (fojas 21); **i)** Formulario de Liquidación de contrato de pequeña/mediana agricultura, emitida por el Banco Agrario del Perú del 11.01.79 y 15.11.79 (fojas 30); **j)** Recibo de Tarifa de agua del año 1995 emitida por la Junta de Usuarios del distrito de Riegos del medio y bajo Piura (fojas 33); **k)** Certificado de

Posesión N° 598-84 de los predios “Santo Tomas” y “Los Milagros”; **I)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico del Proyecto vivienda unifamiliar de fecha agosto de 2010, visados por profesional correspondiente de la Municipalidad Distrital de Catacaos (fojas 35).

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 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”).

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, 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 procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, , emitiendo el Informe Preliminar N° 970-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en su totalidad en ámbito sin antecedente registral.

ii) Recae parcialmente sobre las Unidades catastrales N° 10110, 10111, 10112 y 10120, de los cuales no se ha identificado información sobre personas vinculadas.

iii) Se encuentra en su totalidad, sobre el ámbito del Lote Petrolero XIII-B, otorgado a favor de la empresa Olympic Peru INC., sucursal del Perú (D.S. N° 015-96- EM) para el servicio de explotación de hidrocarburos.

iv) Recae totalmente en el ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Chira – Piura.

v) Se ubica en zona de expansión urbana, es de topografía plana y pendiente suave, cercado por su lado Norte y Este y por su lado Suroeste con cerco vivo restringiendo el acceso de terceros, al interior se encuentra ocupado por una lotización tipo vivienda en proceso de consolidación, cuya antigüedad es posterior a enero de 2021. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth y la información proporcionada por “la administrada”.

vi) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), y en menor proporción con área sin zonificación asignada (proyección de vía) según el plano de zonificación propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 octubre, Castilla y Catacaos al 2032 de fecha diciembre 2013.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio”, se encuentra totalmente 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 numeral 76.1) del artículo 76^{o1} de “el Reglamento”.

11. Que, sin perjuicio de lo indicado esta Subdirección mediante Memorándum N° 02781-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 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, 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° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0959-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARMEN ROSA CASTRO FERNÁNDEZ**, 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

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o 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.