



RESOLUCIÓN N° 0867-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 573-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CORPORACIÓN DIOS ES MI FUERZA S.A.C.**, representado por su Gerente General Leyvan Berto Jaramillo Chamba, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 35 137,10 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 (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril del 2022 (S.I.11503-2022), la **CORPORACIÓN DIOS ES MI FUERZA S.A.C.**, representado por su Gerente General Leyvan Berto Jaramillo Chamba (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que se encuentra colindante con predios de su propiedad, es decir en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”) (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: a) plano perimétrico – ubicación (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 5); c) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 10); d) declaración jurada (fojas 16); y, e) partida registral N° 11239645 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 39).

3. 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.

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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo el Informe Preliminar N° 903-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2022 (fojas 45), el que concluye respecto del área solicitada, entre otros, lo siguiente:

i) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11148637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 93060.

ii) Se ubica en la zona de pendiente moderada con topografía ondulada y escarpada que rompe con la continuidad geográfica, por lo que según artículo 6° del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.

iii) Colinda por el norte, este, oeste, con áreas inscritas a favor del Estado, en la partida registral N° 11148637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; es decir no cumple con uno de los requisitos establecidos en el numeral 5.6, literal 1 de la Directiva N° 002-2022/SBN, en consecuencia, no corresponde seguir con la evaluación de único acceso.

iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 01.2022, “el predio” se ubica zona de pendiente con topografía ondulada y escarpada, en su interior se visualiza una vía que conduce a la playa y esta se articula con la vía principal asfaltada que conduce al casco urbano de la ciudad de Paita, no se cuenta con información gráfica de la vía para estimar el área de afectación.

9. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio de “el predio”, toda vez que se determinó que son de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos para la causal de colindancia prevista en el inciso 1 del artículo 222° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: a) Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

10. Que, en el presente caso, se ha determinado técnicamente en el ítem iii) del octavo considerando de la presente resolución, que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y que este no colinda con el predio de propiedad de “la administrada”, en la medida que colinda con áreas inscritas a favor del Estado, en la partida registral N° 11148637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; en consecuencia, no cumple con el elemento de la colindancia con el inmueble de propiedad de solicitante.

11. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso “el predio” no cumple con los elementos establecidos para la causal invocada (inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, debiendo

declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten la presente causal, se deberá solicitar información a la Municipalidad provincial de Paita respecto a la posible afectación de una vía de carácter local, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

13. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 715-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **CORPORACIÓN DIOS ES MI FUERZA S.A.C.**, representado por su Gerente General Leyvan Berto Jaramillo Chamba, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida 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