

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0149-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1278-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **SANTOS ERNESTO CÉSPEDES VÉLIZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 105 m², ubicado en la Urbanización Unidad Vecinal Petroperú Mz. A, Lt, N.° 1- Prima, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, 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 50° y 51° del Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre del 2022 (S.I. N° 31336-2022) el señor Santos Ernesto Céspedes Véliz, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 2-3). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de la caratula del expediente de proceso N° 00018587 y recibo único de caja, cancelado el 10 de noviembre de 2017 (foja 4); **b)** copia de escrito s/n dirigida a la Municipalidad Provincial de Talara solicitando cesión en uso, de noviembre del 2017 (foja 5); **c)** copia de Notificación N.° 81-11-2017-SGDU-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara del 14 de noviembre de 2017 (foja 6); **d)** copia de Resolución de Subgerencia N.° 034-01-2018-SGDC-MPT emitida por la Subgerencia de Defensa Civil del Gobierno Local Provincial Talara del 18 de enero de 2018 (foja 7); **e)** copia de Certificado de No interferencia de redes de agua potable y alcantarillado emitido por EPS GRAU S.A. del 16 de noviembre de 2017 (foja 8); **f)** copia de Certificado de no interferencia de redes eléctricas emitido por Enosa del 29 de enero de 2018 (foja 9); **g)** copia de Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana del 22 de setiembre de 2017, que incluye documentos técnicos como: cuadro de datos técnicos, plano de localización y ubicación, plano perimétrico y memoria descriptiva (fojas 10-17); **h)** copia de acta de posesión de terreno emitida por el Juez de paz Santos Castillo Yarleque emitida el 15 de noviembre de 2004 (foja 18); **i)** copia de credencial de Juez de paz Santos Castillo Yarleque emitida por la Corte Superior de Justicia de Piura del 22 de setiembre de 2004 (foja 19); **j)** copia de Declaración Jurada de Impuesto Predial HR, PU, HRA y DAM emitida por la Municipalidad Provincia de Talara del 2022 (fojas 20-23); **k)** copia de estado de cuenta consolidado emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del año 2021 y 2022 (fojas 24, 26 y 28); **l)** copia de recibo único de

caja, cancelado el 08 de marzo de 2022 y 10 de marzo de 2022 (fojas 25, 27 y 29); **m**) copia del Certificado Directoral Regional N.º 004-2005-GOB.REG.PIURA-DRVCyS-DR emitido por la Dirección Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento del Gobierno Regional de Piura del 28 de diciembre de 2005 (foja 30); **n**) copia de Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (foja 31); **ñ**) copia de Poder especial emitido por Lucio Jorge Flores Barr Notario de Talara del 25 de agosto de 2022 (fojas 32-33); **o**) copia de Certificado médico emitido por el Colegio Médico del Perú y notariado por Lucio Jorge Flores Barr Notario de Talara del año 2022 (fojas 34-35); y, **p**) copia de anotación de inscripción de otorgamiento de mandato o poder emitido por la Oficina Registral de Sullana del 25 de agosto de 2022 (fojas 36-37).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189º de “el Reglamento” y 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 56.1º del artículo 56º 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00116-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero del 2023, el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Al superponer la poligonal con las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se encuentra desfasada, por lo que se reubicó “el predio” arrojando coordenadas en PSAD56 ZONA 17 SUR.
- ii)** Forma parte del ámbito mayor extensión denominado Predio Municipal inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Talara, en la partida registral N.º 11010599 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N.º 134996.
- iii)** El certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, concluye que “el predio” se encuentra totalmente en ámbito de la partida registral N.º 11010599-ORS, que coincide con el resultado de la evaluación realizada respecto a la titularidad. Precisando, que también se superpone con la partida registral N.º 11024149-ORS, que al verificar en el VISOR SUNARP se observó que la citada partida se encuentra en la Oficina Registral de Piura y no Sullana, la cual no guarda relación con ámbito de evaluación.

iv) Por lo expuesto, no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos técnicos de la solicitud de venta directa.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” es de titularidad de la Municipalidad Provincial de Talara; en tal sentido al no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56¹ de “el Reglamento”.

11. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse 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 sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0166-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2023 y el Informe de Brigada N° 00128-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SANTOS ERNESTO CESPEDES VELIZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese
P.O.I N° 18.1.1.8

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.