



RESOLUCIÓN N° 0293-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **325-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LORENZO RAÚL LI ROJAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **37.0072 ha**, en el sector Chilca, Distrito de Huaraz, provincia de Huaraz y departamento de Ancash, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), 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 01 de marzo del 2023 (S.I. N° 05134-2023) por **LORENZO RAÚL LI ROJAS**, en adelante "el administrado" solicita la compraventa de "el predio" por la causal 1) y 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** partida registral N° 02161803 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2-5); **2)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 6); **3)** copia de Resolución de la Presidencia N° 4083-2022-INGEMMET/PE/PM DEL 19 de octubre de 2022(fojas 7-11); **4)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Oficina Registral de Huaraz el 06 de enero de 2023 (fojas 12-13); **5)** copia del Informe Técnico N° 000082-2023-Z.R.n° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT emitida por la Oficina Registral de Huaraz el 04 de enero de 2023 y gráfico (fojas 14-17); **6)** memoria descriptiva, suscrita por Ing. Eber Edgar Hinostroza Huamán (fojas 18-21); **7)** plano ubicación y localización copia de la Acta de Constatación (fojas 22); y **8)** CD (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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00354-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023(fojas 24-26), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae en ámbito sin antecedente registral.
- ii) Se superpone según detalle:

CODIGO	NOMBRE	TITULAR	SUSTANCIA - SITUACION	SUPERPOSICION
110002621	NUYEN ETERNO 2	LORENZO RAUL LI ROJAS	METALICA - VIGENTE	47414.32 M2 – 12.81%
520004109	MACARENA DOS	RAPHAEL ENRIQUE RAMIREZ MORENO	METALICA - VIGENTE	13000.00 M2 – 3.51%
110008522	LORENITA 01	TRANSDISCOM LORENA E.I.R.L.	METALICA - VIGENTE	215902.45 M2 – 58.34%

- iii) Se superpone en el medio con quebrada Pallca y Quebrada Purucuta, de lo mencionado no se tiene información acerca de las fajas marginales, de ser necesario se deberá hacer consulta a la entidad correspondiente.
- iv) “El administrado” no presenta documentos sustentatorios.
- v) Se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 16.04.2022, el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, verificando que se trata de un predio eriaz, de topografía variada (tiene zonas planas hasta zonas empinadas) ubicado entre dos cerros, sin ninguna delimitación física, de suelo rocoso con vegetación propia de la zona en su interior, en condición de desocupado.

10. Que, estando al contexto detallado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución y el numeral 76.1) del artículo 76° del “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa requerida por “el administrado”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

1 Artículo 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.

11. Que, por su parte esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe la incorporación de “el predio” al dominio del Estado, de acuerdo con sus funciones recaídas en el artículo 49° y 50° de acuerdo al “ROF de la SBN”.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, presentado por “el administrado” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretender acreditar formalmente su requerimiento de venta directa.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia conforme lo establece los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de inscribirse “el predio” a favor de esta Superintendencia y volver a presentar “el administrado” su solicitud; se deberá tener en cuenta lo advertido en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

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; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00273-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0334-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LORENZO RAÚL LI ROJAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE de esta Superintendencia para que, realicen las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI