



RESOLUCIÓN N° 0257-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1350-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JESÚS SIHUÁN ROMERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 121,44 m², ubicada frente al pasaje S/N, ubicado en el Fundo Sotelo, sector El Puquio, distrito y provincia de Casma, 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 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 02 de octubre del 2023 (S.I. 26840-2023), **JESÚS SIHUÁN ROMERO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” amparándose en la causal prevista en el literal 1) del Artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano Perimétrico – Ubicación y Memoria Descriptiva debidamente firmados por profesional habilitado; **b)** Documentos técnicos del predio propiedad de “el administrado”; **c)** Certificado de Búsqueda Catastral del 22.03.2023; **d)** Minuta de Compraventa de predio rústico subdividido; **e)** Resolución Gerencial N°155-2023-GGUR-MPC, de la municipalidad Provincial de Casma; y, **f)** Copia del DNI de “el administrado”.

4. Que, el procedimiento 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” 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 56.1° 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 presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00291-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 (fojas xx), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito sin antecedente registral;
- ii) Evaluado el caso por la causal de Colindancia sin acceso directo (causal 1), se determinó lo siguiente:
 - Colinda con propiedad de “el administrado” (inscrita en la Ficha N°2735 del Registro de Predios Rurales de Casma, que continúa en la partida N°11002412 (Base Sunarp), de acuerdo al Testimonio de Compraventa de fecha 19 de enero del 2011, otorgada por Gloria Rosario Ibarra Rosales quien independiza y vende un área de 0.169 ha o su equivalente de 169 m². Cabe indicar que la referida compraventa no obra anotada en la partida registral.
 - En lo referido a que no tiene acceso directo, se advierte que frente de “el predio” da hacia la calle sin nombre, por lo que no cumpliría con la condición de ser predio mediterráneo, asimismo por el lado derecho colinda con área sin inscripción registral que no tiene un uso aparente, tampoco esta graficado como prolongación de vía (calle La Unión).
- iii) De la situación física de “el predio, se ha visualizado la imagen satelital del Google Earth del 28.11.2023, en el que se aprecia que se ha levantado una edificación de más de 2 pisos, que ocupa adicionalmente el área comprada al predio rústico colindante.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno,

en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^o1 de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrada”.

11. Que, asimismo se ha determinado que de inscribirse “el predio” a favor del Estado, no cumpliría con la condición de ser un predio mediterráneo, lo que imposibilita el cumplimiento de lo señalado en la causal 1) del Artículo 222° de “el reglamento” respecto a que el predio estatal no cuente con acceso directo; razón por la que corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

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.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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° 00171-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0264-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JESÚS SIHUÁN ROMERO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

TERCERO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.