

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0334-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 791-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRA INÉS PARDO SAMANIEGO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 391,49 m² ubicado en la Manzana A, Lote 08-B del Centro Poblado Miraflores, distrito de Castilla, 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 (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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 17 de julio del 2023 (S.I. N° 18602-2023), **ALEJANDRA INÉS PARDO SAMANIEGO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", señalando que se encuentra en posesión desde el 15 de octubre del 2012 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 9 de junio del 2021 (fojas 4); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 5); **d)** Reporte detallado de los Pagos emitido por la Municipalidad distrital de Castilla el 10 de noviembre del 2022 (fojas 9); **e)** recibo de la Empresa Regional de Servicios Públicos de Electricidad Electronoroeste S.A. emitido en mayo del 2023 (fojas 10); y, **f)** declaraciones juradas (fojas 12).

4. Que, por su parte el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" concordado con el artículo 189° de "el Reglamento" 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 las solicitudes, 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00494-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril del 2024 (fojas 16), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego -MINAGRI, en la partida registral N° 04016115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 93856.
- ii. Recae en su totalidad sobre la zonificación Agrícola – ZA.
- iii. De lo visualizado en imagen satelital se observa que “el predio” en el periodo de abril del 2013 hasta el mes de abril del 2023 mantiene las mismas construcciones con un área de 223 m² (16,02 % de “el predio”) aprox. asimismo, se encuentra ocupado con vegetación dispersa propia de la zona en 740 m² (53,18 % de “el predio”) aprox. el resto del área no presentaría uso.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego -MINAGRI, en ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución

11. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, 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 evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00212-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 00344-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRA INÉS PARDO SAMANIEGO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- 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).

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI