

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1241-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **658-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MOON BYUNGYOU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 347.3526 ha ubicado a la altura del Km. 6.00 de la Avenida Nicolás Ayllón, colindante con la Lotización Pre Urbana Barbadillo, distrito de Laredo, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad (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 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 23 de agosto de 2024 (S.I. N° 24124-2024), **MOON BYUNGYOUL**, identificado con carnet de extranjería N° 001253510 (en adelante "el Administrado"), solicitó la venta directa de "el predio", omitiendo invocar alguna de las causales contenidas en el artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, manifiesta que requiere la venta directa de "el predio" para ejecutar un proyecto en favor de la población del Sector Quirihuac Alto, distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, por lo que su requerimiento se evaluará bajo la causal 2) del artículo 222° del citado reglamento. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Carné de Extranjería N° 001253510 de "el administrado"; **b)** Ficha de datos de migraciones de "el administrado"; **c)** Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con Estado Peruano; **d)** Certificado de búsqueda Catastral N°3834882 con fecha 17.06.2024; y, **e)** Ante proyecto del proyecto en el distrito de Laredo.

3. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN").

4. 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 artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

5. 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.

6. Que, el inciso 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.

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01071-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre del 2024 en el que se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

- i. Del desarrollo del polígono de las coordenadas UTM zona 17s (DATUM WGS84) consignadas en la documentación técnica, se ha determinado un área de gráfica 347.3526 ha, la cual se corresponde con el área materia de interés.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geo catastro que administra esta Superintendencia, se verifica que "el predio" no se encuentra incorporado dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- iii. De la revisión a la Base Gráfica Registral de SUNARP, se observó que el área consultada presenta superposición en 50 5507,78 m² (14.55 % de "el predio") con la partida registral N° 04016237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor de terceros. Por su parte, el área restante: 2 968 018,22 m², se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral. Situación que se constató con el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 3834882-2024 expedido por la Oficina Registral de Trujillo con fecha, que fue presentado por "el administrado".
- iv. Consultado el geo portal de Infraestructura Nacional de Información Geoespacial Fundamental (IDEP) del Instituto Geográfico Nacional (IGN), el área materia de interés se encuentra atravesada por la Quebrada León, por lo que, se realizó la consulta en el portal Observatorio del

Agua – Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos (SNIRH) de la Autoridad Nacional del Agua (ANA); no obstante, no se halló información sobre fajas marginales que puedan afectar el área mencionada.

- v. Conforme a la información encontrada en el Geo portal de Líneas de Transmisión eléctrica del OSINERGMIN, se advierte superposición parcial con dos (02) líneas de transmisión eléctrica de media tensión, administradas por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronortemedio S.A – HIDRANDINA, con un voltaje de 154 kv y 138kv y con una servidumbre de paso para ambos casos de 20 metros de ancho.
- vi. Según el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se visualiza que se superpone parcialmente con las siguientes concesiones mineras:

CONCESIÓN MINERA	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	ESTADO
NORTHERN MINERALS 2023	METALICA	CONSULTORES MAPE JH S.A.C.	TITULADO
LA FORTALEZA 2	METALICA	FERNANDO SAAVEDRA JUAREZ	TITULADO
ESVA 50	NO METALICA	AMELANIO ANTENOR ESQUIVEL VASQUEZ	TITULADO
LA FORTALEZA 1	METALICA	FERNANDO SAAVEDRA JUAREZ	TITULADO

- vii. De la consulta en el Visor SIGRID del CENEPRED, presenta superposición parcial con la identificación de la capa de poblaciones vulnerables por la quebrada León en donde indican que 210 habitantes y 18 viviendas se encuentran en riesgo.
- viii. En relación a la situación física y ocupación, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth de fecha más reciente 28.11.2023 (el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permite), estableciendo que el área solicitada es de naturaleza eriaza, de pendiente variada, y suelo arenoso/pedregoso. Se visualizó que para el lado oeste se visualiza una aparente parcelación donde tienen en su interior 19 galpones como también en el resto de la extensión del predio se advierte parcelación incipiente, en algunos casos las parcelas se encontrarían delimitadas por un cerco perimétrico de material noble y en otros casos se encuentran construcciones de material reciclable, en condición de ocupado.

10. Que, respecto a lo indicado en el ítem iii) del considerando precedente, se ha determinado que un área de 50 5507, 78 m² (14.55% de “el predio”) se superpone en un ámbito inscrito a favor de terceros, razón por la cual, 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 inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en cuanto al área de 2 968 018,22 m², se advierte que se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, por lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, de lograrse la inscripción del área 2 968 018,22 m² y de requerirse nuevamente la venta directa de “el predio”; deberá adjuntarse el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la

faja marginal del cuerpo de agua, de conformidad con lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00666-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1302-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MOON BYUNGYOU** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR los resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI