

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0009-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 773-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **KARINA PAOLA TORRES BECERRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 1 835 515,66 m², ubicado en el AA. HH Fe y Esperanza Mz. G Lt. 18, distrito, provincia y departamento de Lambayeque, 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 6 de setiembre del 2024 (S.I. N° 25842-2024), **KARINA PAOLA TORRES BECERRA** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta de "el predio" invocando la causal 3) del Artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** declaración jurada (fojas 5); **b)** memoria descriptiva (fojas 6); **c)** plano perimétrico y ubicación (fojas 8); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 12); y, **e)** plano de trazado y lotización (fojas 133).

4. Que, mediante escrito presentad el 14 de octubre del 2024 (S.I N° 29621-2024) (fojas 176), "la administrada", corrige el error material en el correo electrónico, siendo lo correcto:kiarinatorres15@gmail.com.

5. Que, por otro lado, 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” 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, por su parte 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

9. 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 solicitud, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1265-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre del 2024 (fojas 177), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18 S (DATUM WGS84) consignadas en los documentos técnicos se obtiene un área gráfica de 1 835 515,66 m² (183,55 Ha) concordante con el área solicitada, en adelante “el predio”.
- ii) Efectuada la consulta en el GEOCATASTRO de la SBN (Base Gráfica de Predios del Estado) y del legajo del SINABIP se identifica superposición parcial con tres predios de registro estatal y área sin antecedentes registrales, sin embargo, de la revisión de la Base Gráfica Registral de SUNARP se visualizan gráficamente dos de ellos.

nº	Partida	CUS	Titular	Área (m²)	%
1	02187867	23306	Propiedad de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo: inscrito en el tomo 126 fijas 108 asiento 5, según la Decreto de Ley Legislativo 18179 de fecha 17.05.1970	514 114.08	28.01
2	02249798	23298		(*) 1 309 997.48	71.37
3	11325651	130365	Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Provias Nacional: Se independiza de la partida 02249798 en merito a la Resolución N° 415-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13.05.2019	8 400.30	0.46
4	Sin antecedente registral			3 003.80	0.16
Total				1 835 515.66	100.00

11. Que, respecto del área de 3 003,80 m² (representa el 0,16 % de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el octavo considerando, asimismo se advierte que esta Superintendencia carece de competencias para evaluar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado y posteriormente tramitar acto alguno de disposición, debiendo entenderse que dicha área forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Lambayeque; en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor de dicho Gobierno Regional, suscrito en el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales el 3 de noviembre de 2005 y 6 de marzo de 2006, mediante el cual, es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”², concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”.

12. Que, respecto del área de 1 824 111,56 m² (representa el 99,38 % de “el predio”) se encuentra en ámbito inscrito a favor de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo y el área de 8 400,30 m² (representa el 0,46 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – Provias Nacional; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto 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.

13. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** 3 003,80 m² (representa el 0,16 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, siendo el Gobierno Regional de Lambayeque competente para evaluar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado y posteriormente tramitar acto alguno de disposición ; y, **b)** 1 824 111,56 m² (representa el 99,38 % de “el predio”) y 8 400,30 m² (representa el 0,46 % de “el predio”), no se encuentran inscritas a favor de esta Superintendencia, debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde comunicar al Gobierno Regional de Lambayeque, para

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.

² Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

que procede a evaluar la inmatriculación del área de 3 003,80 m² (representa el 0,16 % de “el predio”), de conformidad con la Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, mediante el cual se transfirió a los Gobiernos Regionales de Tacna y **Lambayeque**, la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado

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; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00007-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0009-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **KARINA PAOLA TORRES BECERRA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud al Gobierno Regional de Lambayeque, por corresponderle.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.7.1

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI