

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0487-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **025-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTE "EL RAPIDO N° 20 S.A.C."** representado por Lesly Liliana López Rodríguez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 3 838,00 m², ubicado en la avenida Central del distrito Nuevo Chimbote, provincia del Santa, 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2024 (S.I. N° 00912-2025) la **EMPRESA DE TRANSPORTE "EL RAPIDO N° 20 S.A.C."** representado por Lesly Liliana López Rodríguez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar la causal, sin embargo, señala que lo destinará a Terminal y Cochera (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico (fojas 4); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** certificado de búsqueda catastral (fojas 7); **d)** informe técnico N° 0085-2025-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT de 7 de enero de 2025 (fojas 10); **e)** certificado de vigencia (fojas 16); y, **f)** copia de documento nacional de identidad (fojas 22).

4. Que mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2025 (S.I. N° 04844-2025) "el administrado" adjunta la siguiente documentación: **a)** constancia de posesión N° 01782-2021 (fojas 25); **b)** proyecto (fojas 26); **c)** certificado de transferencia de posesión y primera de dominio y titulación (fojas 33); y, **d)** transferencia de derechos (fojas 40).

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. 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.

7. 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”).

8. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. 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.

10. 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 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.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0273-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2025 (fojas 42) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra totalmente comprendido en el ámbito inscrito en la partida registral N° 07021028 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, a favor de la Universidad Nacional del Santa, con CUS N° 681, respecto de la cual no es posible disponer.
- ii. Se descarta que exista duplicidad registral con el predio Pampas de Chimbote, inscrito en la partida registral N° 07051859 a nombre del Dirección General De Reforma Agraria Y Asentamiento Rural Del Ministerio De Agricultura, al constituir este antecedente registral de la partida N° 07021028.
- iii. El Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 07273076-2024, presentado por “la empresa”, no corresponde a “el predio”, en razón a presentar diferente área, forma de la poligonal y por estar ubicado en otra jurisdicción.

12. Que, respecto a “el predio” al encontrarse inscrito a favor de terceros (Universidad Nacional del Santa), esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

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, el Informe de Brigada N° 191-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 496-2025/SBN-DGPE-SDDI de 28 marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTE “EL RAPIDO N° 20 S.A.C.”** representado por Lesly Liliana López Rodríguez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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.

SDDI.07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI