

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1728-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente **N° 781-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MOON BYUNGYOUL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 770 754, 37 m², ubicado en el sector Balneario El Milagro – Valle Chicama, distrito de Razuri, provincia de Ascope y departamento de La Libertad; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 28 de noviembre de 2024 (S.I N° 35092-2024), **MOONG BYUNGYOUL** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA el cual fue derogado por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de Carnet de Extranjería; b) copia de ficha de datos emitido por la Superintendencia Nacional de Migraciones; c) copia de declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano; d) memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación; y, e) copia de minuta de traspaso de posesión.

4. 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”).

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 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, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01282-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “El Administrado” presentó documentación técnica con coordenadas UTM-17S en DATUM WGS84, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio”, obteniéndose un área gráfica de 770 754,37 m², la cual ha sido considerada para la evaluación realizada.
- ii) De la consulta a la base gráfica de predios del Estado, del Geocatastro SBN y el Visor de la Base Gráfica de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra ubicado en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chinecas en la partida registral N° 11024291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 21565, no obstante, en el visor gráfico de SUNARP, dicha partida no se visualiza.
- iii) De la consulta al aplicativo Google Earth se observa que “el predio” se encuentra en condición de desocupado.

10. Que, respecto de lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente se advierte que “el predio” se encuentra superpuesto en su totalidad con un área inscrita a favor del Proyecto Especial Chinecas; razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00855 -2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1792-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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.

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