



RESOLUCIÓN N° 0166-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 048-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FRELY CASTILLO GAVILÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 774,80 m², ubicado a la altura del Km. 179,50 de la Carretera Panamericana Sur, en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica; 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 (en adelante "el TUO de la Ley") 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escrito presentado el 5 de enero del 2022 (S.I. N° 00181-2022) FRELY CASTILLO GAVILÁN (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada (fojas 10); b) certificado de posesión inmueble N° 493-2012 emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado el 12 de octubre del 2012 (fojas 13); c) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (fojas 14); d) plano perimétrico y ubicación (fojas 16); y, e) memoria descriptiva (fojas 17).
3. 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.
4. Que, el procedimiento 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", cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento"; así como, 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0268-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2022 (fojas 30), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 40004190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 20059 (fojas 36), el cual cuenta con títulos pendientes n° 00013660-2022 (propiedad) y n° 00013661-2022 (propiedad).

ii) Respecto de la partida registral N° 11033362 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, presentada por “el administrado”, se ha verificado que se encuentra registrado en el SINABIP con el CUS N° 54201, pero no corresponde con “el predio” en ubicación geográfica, ambos se encuentran a una distancia de aprox. 1 200,00 m2.

iii) Según lo visualizado en imagen satelital de Google Earth, de fecha 13-02-2021, se observa que se trata de un terreno de suelo árido, arenoso, a una distancia de aprox. 230 ml al litoral marino, colindante a la Carretera Panamericana Sur.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; 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 tercer 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.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto a la partida registral N° 11033362 que cita “la administrada” en su solicitud, se advierte que corresponde a un ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de formar, el área materia de interés, parte de la referida partida registral, deberá presentar la documentación técnica correspondiente de acuerdo al artículo 100° de “el Reglamento” y la documentación que sustenta su requerimiento.

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° 0182-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0180-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRELY CASTILLO GAVILÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

P.O.I. 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario