



RESOLUCIÓN N° 0219-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1048-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGROPECUARIOS, PRODUCTORES Y POSESIONARIOS – AAPYP**, representado por su presidente Teódulo Rondinel García, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 439 960,24 m² ubicada en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao y departamento de Lima; 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 9 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23545-2021), la ASOCIACIÓN DE AGROPECUARIOS, PRODUCTORES Y POSESIONARIOS – AAPYP, representado por su presidente Teódulo Rondinel García (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” por causal de posesión (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – los documentos siguientes: a) registro de padrón de socios (fojas 4); b) certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral del Callao el 2 de septiembre del 2021 (fojas 11); c) constancias de posesión emitida por la Municipalidad del Callao (fojas 23); d) ciento treinta y seis (136) fotografías (fojas 36); e) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral del Callao el 14 de febrero del 2020 (fojas 297); f) memoria descriptiva (fojas 300); g) planos perimétrico (fojas 317); y, h) plano de lotización (fojas 318).

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” 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, 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 complemente 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 1423-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre del 2021 (fojas 320), siendo complementario mediante el Informe Preliminar N° 324-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2022 (fojas 350), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. 417 043,10 m² (representa el 95,22 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70233105 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 14303.

ii. 10 522,44 m² (representa el 2,40 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, con CUS N° 13209

iii. 10 394,68 m² (representa el 2,38 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Callao en la partida registral N° P52011947 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 94096

iv. 158 160,11 m² (representa el 36,11 % de “el predio”) se encuentra dentro de la zona de dominio restringido y 279 800,11 m² (representa el 63,89 % de “el predio”) se encuentra fuera de la zona de dominio restringido

v. 23 939,72 m² (representa el 5,47 % de “el predio”) se superpone con el sitio Arqueológico denominado Pampa en estado propuesto.

vi. Respecto al área de “el predio” que recae en la partida registral N° 70233105, el área de 158 160,11 m² (representa el 36,11 % de “el predio”) recae en zona de dominio restringido y el área de 258 882,99 m² (representa el 59,11 % de “el predio”) recae fuera de la zona de dominio restringido.

vii. Respecto al área de “el predio” que recae en el ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, esta recae totalmente fuera de la zona de dominio restringido.

viii. Respecto al área de “el predio” que recae en la partida registral N° P52011947, esta recae totalmente fuera de la zona de dominio restringido.

ix. Respecto al predio identificado con el CUS 13209, se informa que corresponde al terreno de 228.00 Has que comprende totalmente a “el predio”; en el legajo digital del CUS referido obra la Resolución Ministerial N° 319-84-VC-5600 del 03.12.1984, que aprueba la Primera inscripción de dominio de dos terrenos eriazos de 228.00 Ha y 122.3250 Ha, a favor del Estado, consignando que

ambos terrenos se encuentran afectados en uso a favor del Ministerio de Pesquería por Resoluciones Supremas N° 167-77-VC-4400 del 08.06.1977 y N° 128-79-VC-5600 del 21.06.1979. El acto no se encuentra inscrito en el Registro de Predios; en razón de lo expuesto, de ser necesario, se deberá verificar la vigencia de las normas legales referidas

9. Que, respecto al área de 10 394,68 m² (representa el 2,38 % de “el predio”) al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Gobierno Regional de Callao; 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.

10. Que, respecto al área de 10 522,44 m² (representa el 2,40 % de “el predio”) se ha determinado que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *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, concordante con el numeral 5.8)* de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”^[1]. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, respecto al área 258 882,99 m² (representa el 59,11 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por Estado, sin embargo se encuentra fuera de la zona de dominio restringido, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre la referida área en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional del Callao^[2], y del literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad Estatal en su jurisdicción

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el área de 158 160,11 m² (representa el 36,11 % de “el predio”) y es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, considerando que se encuentra inscrito a favor del Estado, que recae en zona de dominio restringido y que por tanto se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia, se procedió a realizar las siguientes consultas:

? Mediante Memorando N° 3320-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre del 2021 (fojas 370) y reiterado mediante Memorando N° 3560-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021 (fojas 374), se procedió a consultar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que nos informe si la Resolución Ministerial N° 319-84-VC-5600 del 3 de diciembre de 1984, que aprueba la primera inscripción de dominio de los terrenos erizados de 228.00 has. y 122.3250 has. a favor del Estado, consignando que ambos terrenos se encuentran afectados en uso a favor del Ministerio de Pesquería por la Resoluciones Supremas Nros. 167-77-VC-4400 del 8 de junio de 1977 y 128-79-VC-5600 del 21 de junio de 1979, se encuentran vigentes. En atención a ello, mediante Memorando N° 4602-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre del 2021 (fojas 380), SDAPE, nos informa, entre otros, que respecto a las referidas resoluciones no se ha encontrado solicitud de extinción de las afectaciones en uso, por lo que continúan vigentes.

? Mediante Oficio N° 4810-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre del 2021 (fojas 378) y reiterado mediante Oficio N° 5346-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021 (fojas 382), se consultó a la Municipalidad Distrital de Ventanilla, si se encontraría afectado por la sección vial; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a ello, mediante Oficio N° 117-2021/MDV-GDUI-SGCPU, presentado el 20 de diciembre del 2021 (S.I N° 32507-2021) (fojas 290), la referida entidad nos adjunta el Informe N° 259-2021/MDV-GDUI-SGCPU-ECFD, emitido por la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano el 29 de noviembre del 2021, donde nos indica que no se afecta el plan vial provincial, de acuerdo con la Ordenanza N° 000018-1995-MPC del 28.09.1995, que aprueba el plan urbano director de la provincia constitucional del Callao, 1995 – 2010.

^[1] 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios. -

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.

^[2] Resolución Ministerial N° 398-2006-Vivienda

13. Que, mediante escrito presentado el 10 de diciembre del 2021 (S.I N° 31793-2021) (fojas 290), “la administrada” solicita la venta directa “el predio” por posesión consolidada. Para tal efecto, adjunta - entre otros – los documentos siguientes: a) asamblea general extraordinaria (fojas 310); b) constancias de posesión emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Callao el 15 de agosto del 2012 (fojas 315); y, c) constancia de posesión N° 5863-2018-A04 emitido por la Municipalidad provincial de Callao el 21 de diciembre del 2018 (fojas 320).

14. Que, mediante escrito presentado el 3 de febrero del 2022 (S.I N° 03552-2022) (fojas 330), “la administrada” solicitase envié cualquier notificación al correo electrónico: j-r-edwin@hotmail.com.

15. Que, ese contexto, en relación a lo señalado en el décimo segundo considerando, respecto al 36,11 % de “el predio” si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que la afectación en uso en favor del Ministerio de Pesquería aún encontrándose vigente, lo que constituye un impedimento para tramitar la presente solicitud, pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente.

16. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que el 36,11 % de “el predio” no es un bien de libre disponibilidad, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

17. Que, por los argumentos expuestos en la presente resolución la pretensión de “la administrada” debe ser declarada improcedente, debiendo disponerse el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalué la documentación con el que “la administrada” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la extinción de la afectación en uso del área de 158 160,11 m² (representa el 36,11 % de “el predio”); y de volver a presentar su solicitud, se deberá de solicitar información al Ministerio de Cultura, a fin de determinar el área que constituye un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° y 73° de la Constitución Política[3], concordado con el artículo 5°[4] y numeral 6.1) del artículo 6°[5] de la Ley N° 28296

20. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

21. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

[3] El artículo 21° de la Constitución de 1993, establece que "Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado".

Artículo 73°.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

[4] **Artículo 5.-** Bienes culturales no descubiertos

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

[5] **Artículo 6.-** Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación

6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0222-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2022; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0252, 0253 y 0254-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGROPECUARIOS, PRODUCTORES Y POSESIONARIOS – AAPYP**, representado por su presidente Teódulo Rondinel García, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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 N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario