

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° **382-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **BETTY CHUQUILIN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30.71 ha ubicado a la altura del Km 6.5 de la Carretera Huaral – Lima, lado derecho, cabecera del ex fundo la Huaca – San Blas, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de marzo de 2022 (S.I. N° 07681-2022) por **BETTY CHUQUILIN CRUZADO** en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” sin indicar causal en la que sustenta su requerimiento, no obstante, manifiesta tener la posesión pacífica, permanente y continúa de “el predio”; asimismo, señala que este tiene colindancia con su propiedad (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de “la administrada” (foja 2); **b)** copia de un certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 3); **c)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 4-5); **d)** plano perimétrico suscrito por arquitecto con sello ilegible (fojas 6-7); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 05 de diciembre de 2016 (fojas 8-9 y 11-12); y, **f)** copia de informe técnico N° 28178-2016-Z.R. N° IX/OC del 22 de diciembre de 2016 (fojas 10 y 13).

4. Que, “la administrada” en su requerimiento precisa que posee “el predio” y además que “el predio” colinda con predio de su propiedad, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta las causales reguladas por los incisos 1), 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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” 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”).

6. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00575-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2022, en el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84 Zona 18, se verifica que el área gráfica resultante es 307 070 m².
- ii) Se encuentra comprendido conforme se detalla a continuación:
 - 4 108,71 m² (1.338% que representa “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros¹, en el tomo 156, fojas 357 que continua en la partida registral N° 08018506, trasladado a la partida registral N° P01168422 del Registro de Predial de la Oficina Registral Huaral.
 - 13,70 m² (0.004% que representa “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros², en la ficha 2968 que continua partida registral N° 20002947 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral.
 - 302 947,59 m² (98.658% que representa “el predio”) recae en un área sin inscripción registral.
- iii) Se superpone parcialmente con ámbito calificado como otras áreas restringidas denominado: FAMESA, pero no se puede estimar el área de afectación, dado que, no se cuenta con información gráfica, según la consulta del Geovisor Geocatmin del Ingemmet³.
- iv) 281 721,53 m² (91.75% que representa “el predio”) se superpone con el procedimiento de primera inscripción de dominio de un área de 8 233 545,39 m² en trámite (S.I. N° 02957-2020)⁴.

¹ Revisada la citada partida registral se advierte que se encuentra inscrito a favor de las sociedades conyugales: Elfer Avendaño Higido y Marcelina de los Ángeles Muñoz Castillo; y, Abel Ricardo Carrión Tenorio y Lizeth Guadalupe Guerrero Ruiz, respectivamente.

² Revisada la citada partida registral, se advierte que se encuentra inscrito a favor Fabrica de Mechas S.A.

³ [HTTP://GEOCATMIN.INGEMMET.GOB.PE/GEOCATMIN/](http://GEOCATMIN.INGEMMET.GOB.PE/GEOCATMIN/)

- v) De la revisión del plano perimétrico (P-1), se advierte que “el predio” se ubica en el distrito de Huaral, sin embargo, de la consulta a la base grafica del PCM, se verifica que “el predio” se encuentra gráficamente entre los distritos de Huaral en 266 066,25 m² (86.65 % que representa “el predio”) y Chancay en 41 003,75 m² (13,35% que representa “el predio”).
- vi) “La administrada” no indica la causal a la que se acoge, si bien manifiesta tener posesión sobre “el predio” y que su propiedad colinda con “el predio”; sin embargo, no adjunta documentación que acredite la posesión que alega.
- vii) De la situación física y de ocupación de “el predio” se observa según las imágenes satelitales del Google Eart, durante el periodo del 19.01.2010 al más actual 27.10.2021, se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía accidentada, en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; asimismo; el acceso es por la carretera Nacional denominada: Emp. PE-1N (Dv. Huaral) - Huaral - Acos. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que las áreas de 4 108,71 m² (1,338% de “el predio”) y 13,70 m² (0.004% que representa “el predio”) no se encuentran inscrito a favor del Estado representad por esta Superintendencia sino a favor de terceros; por lo que esta Subdirección no es competente para realizar actos de disposición sobre tales áreas, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56^{o5} de “el Reglamento”.

12. Que, en cuanto al área de 302 947,59 m² (98,658% que representa “el predio”) al haberse determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad el área de 281 721,53 m² (91.75%) que forma parte de “el predio”, es materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado, de acuerdo a lo señalado en el ítem iv) del décimo considerando por la SDAPE, razón por la cual esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76^{o6} de “el Reglamento”.

13. Que, en tal sentido deberá declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

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 y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022 y el Informe Brigada N° 00502-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BETTY CHUQUILIN CRUZADO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

⁴ De la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental -SGD de esta Superintendencia, se advierte que a la S.I. N° 02957-2020 se le asignado el expediente N° 233-2020/SBNSDAPE, siendo que a la fecha la citada solicitud se encuentra en evaluación.

⁵ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

⁶ 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.

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 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