

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0884-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 680-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGUSTÍN BELLIDO CASTAÑEDA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Áncash, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 27 de junio del 2022 (S.I. N° 16924-2022) **AGUSTÍN BELLIDO CASTAÑEDA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 03); **2)** declaraciones juradas de impuesto predial emitidas por la Municipalidad Provincia del Santa – Chimbote por concepto del año 2020 (fojas 04 a 05); **3)** Constancia de No Adeudos N° 6863-2021-SGCCD-GAT-MPS del 14 de diciembre del 2021 emitida por la Subgerencia de Cobranzas de la Municipalidad Provincia del Santa (foja 06); **4)** documento privado de transferencia de posesión y mejoras acciones y de derechos de propiedad del 03 de noviembre del 2008 (fojas 07 a 08); **5)** acta de constatación del 17 de junio del 2022 emitida por notario Eduardo Pastos La Rosa (fojas 09 a 10); **6)** copia de constancia de posesión emitida por la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (foja 11); **7)** dos (02) planos de localización (fojas 12 a 13); **8)** memoria descriptiva singada por arquitecto Wilson Sacramento Meléndez, acompañada de visación a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincia del Santa (fojas 14 a 119).

4. 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.

5. 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”.

6. Que, por su parte 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.

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 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.

8. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00915-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2022 (fojas 20 a 25), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica única de Predios del Estado, la Base de datos Alfanumérica del aplicativo SINARIP, y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3318.
- ii) Asimismo, se verifica que presenta duplicidad registral con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 111028391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3320.
- iii) Por otro lado, se advierte que se encuentra totalmente superpuesto con ámbito de mayor extensión asignado con CUS N° 584, registrado en el SINABIP en mérito al Decreto Ley N° 11351 del 06 de mayo de 1950, el cual decreta que se reserve para fines de defensa nacional a favor del Ministerio de Marina (actualmente Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú); no encontrarse dicha carga inscrita.
- iv) En relación al CUS N° 3318, se advierte, entre otros, que en el Certificado de Búsqueda Catastral del 24 de marzo del 2021 que obra en el Expediente N° 899-2020/SBNSDDI, se concluye que en la partida registral N° 07051859 corresponde al predio matriz “Fundo Tambo Real”, que al no contar con un plano físico en el título archivado ni con información de la descripción literal en la precita partida; no es posible graficar y ubicar, se infiere se refiere al área remanente, razón por lo cual, se considera que no existen documentos técnicos que sustentan fehacientemente superposición de “el predio” con este ámbito.
- v) Con respecto al CUS N° 3320, se advirtió que en el rubro de cargas y gravámenes se encuentra anotado el traslado del Asiento D0001 de la Ficha N° 41365, correspondiente a la inscripción de una afectación en uso a favor del Ministerio de Marina (hoy Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú) para fines de defensa nacional en mérito de la Resolución Suprema N° 046-85-VC-5600 del 23 de abril de 1985. Asimismo, de la revisión de la Ficha N° 41365, que continua en la partida registral N° 02002308, en el Asiento E0001 corre la inscripción de cancelación parcial de la afectación en uso anotada en el Asiento D0001, en mérito a Resolución N° 200-

2007/SBN-GO-JAR del 20 de diciembre del 2007, la cual se descarta que recaiga sobre “el predio”.

- vi) En cuanto al legajo del CUS N° 584, se advierte que obra la Resolución Suprema N° 140 del 22 de mayo de 1953, que resuelve reservar para fines de defensa nacional a favor del Ministerio de Aeronáutica (actualmente Fuerza Aérea del Perú), el área de 1 452 ha, que se encuentra comprendida en el ámbito objeto del Decreto Ley N° 113351. Al respecto, de la revisión del plano asociado al referido decreto ley, se descarta que “el predio” recaiga en dicho ámbito; por tanto, se encuentra comprendido en terreno reservado para fines de defensa nacional a favor de la Marina de Guerra del Perú con el Decreto Ley N° 11351.
- vii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen del 01 de diciembre del 2020 se advierte que se encuentra en condición de desocupado y sin delimitación alguna.

9. Que, estando al contexto esbozado en el considerando precedente “el predio” recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 111028391 del Registro de Predios de Chimbote, anotado en el CUS 3320, reservado y afectado en uso para fines de Defensa Nacional al MINDEF – Marina de Guerra del Perú, en mérito del Decreto Ley N° 11351 y la Resolución Suprema N° 046-85-VC-5600 del 23.04.1985, respectivamente; constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73<sup>01</sup> de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”<sup>2</sup>, no siendo posible su disposición.

10. Que, sin perjuicio de ello, al haberse advertido gráficamente duplicidad registral entre las referidas partidas registrales N° 07051859 y N° 111028391 sobre la totalidad de “el predio”; corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe, de ser el caso, conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón suficiente por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente Resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

13. Que, no obstante lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia evaluar el inicio de las acciones de acuerdo a su competencia, de conformidad con el artículo 46° del ROF de esta Superintendencia.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0738-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0979-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2022.

---

<sup>1</sup> **Artículo 73.-** 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.

<sup>2</sup> a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AGUTÍN BELLIDO CASTAÑEDA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal y Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**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**