



RESOLUCIÓN N° 0965-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 903-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SUSANO NIETO BAZAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 361 318,00 m² – 36,15 Ha, ubicado en la Playa Las Viñas, distrito de Vegueta, provincia de Huaura 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto del 2022 (S.I. N° 21044-2022) SUSANO NIETO BAZAN (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa o afectación en uso de “el predio”, encontrándose en posesión desde hace 21 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huacho el 14 de junio del 2022 (fojas 4); b) plano perimétrico (fojas 9); y, c) memoria descriptiva (fojas 10).

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 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”, 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 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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1083-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre del 2022 (fojas 12), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Recae sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del estado representado por esta Superintendencia.

ii) Según la base gráfica registral de SUNARP, el área de 356 719,06 m² (representa el 98,73 % de “el predio”) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de particulares en la partida registral N° 50161056 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho; y el área restante 4 598,94 m² (representa el 1,27 % de “el predio”) recae en ámbito sin antecedente registral.

iii) El área sin inscripción registral no se encuentra comprendido en zona de dominio restringido.

iv) El área sin inscripción recae sobre el ámbito de derecho minero denominado Canteras el Piedrologo, con código 010227419 en estado trámite.

v) Se encuentra ubicado en zona ribereña al mar, con topografía plana a pendiente leve y suelo de textura arenosa, se encuentra en la condición de desocupado salvo la aparición de módulos de viviendas y trazados de lotización por el lindero sureste; se encuentra desocupado en área inundable o de napa freática superficial, análisis sustentado con la imagen satelital del 21/01/2021 e inspección técnica del 16.11.2020 (Ficha Técnica N° 301-2020/SBN-DGPE-SDAPE).

9. Que, respecto al área de 4 598,94 m² (representa el 1,27 % de “el predio”), 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. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral b) del artículo 49° del “ROF de la SBN”.

10. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de la revisión de la base gráfica se ha advertido la existencia del Expediente N° 909-2015/SBNSDAPE, respecto al procedimiento de primera inscripción de dominio tramitado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal- SDAPE, respecto de un área de 551 519,52 m², ubicada a la altura del Km. 177 de la carretera Panamericana Norte y al Noroeste Albufera del Medio Mundo, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, encontrándose en estado de trámite.

11. Que, respecto al área de 356 719,06 m² (representa el 98,73 % de “el predio”), al haberse determinado que se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de terceros;

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.

12. Que, en tal sentido; corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado” al haberse determinado que: a) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, b) se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de terceros; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

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

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° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1064-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SUSANO NIETO BAZAN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda 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. 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario