

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0330-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1210-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL ESTUARDO MASÍAS MARROU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 204.2026 ha (2 042 026,00 m²), ubicado en el en el distrito de Alta Laran, provincia de Chincha y departamento Ica; 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 28 de octubre del 2022 (S.I. N° 29090-2022), **MANUEL ESTUARDO MASÍAS MARROU** (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por posesión consolidada en virtud del inciso 5.6 de la la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, indicando que viene posesionando "el predio" desde el 2002 y pagando el impuesto predial desde el 2003 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 26 de noviembre del 2020 (fojas 13); **b)** memorias descriptivas (fojas 19); **c)** planos perimétrico y localización (fojas 21); y, **d)** declaraciones juradas de autovaluo emitidas por la Municipalidad distrital Alto Laran (fojas 31).

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" 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”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

8. 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 la solicitud.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1477-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022 (fojas 50); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrolladas las coordenadas del polígono según coordenadas UTM en dátum WGS 84 Zona 18S que obran en la documentación técnica se obtiene un área gráfica de 204.9895 ha - 2 049,895 m², teniendo una diferencia de 7 835 m² con el área solicitada. Sin perjuicio de lo señalado, se utilizará el área resultante para fines de la presente evaluación.
- ii) Se encuentra en un ámbito de mayor extensión (16 387,100 m²) inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 97366, asimismo se presenta duplicidad con la partida registral N° 11008091 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 20058 (100 000 m²) inscrita a favor del Estado Peruano – Comisión Nacional de Bienes Incautados – CONABI.
- iii) Del análisis gráfico del predio y del Plano de diagnóstico N° 0469-2006/SBN-GO-JAR (partida N° 11008091), obtenido del legajo digital se visualiza una posible ubicación según ficha 424/01401 alegando que no presenta medida de los linderos y tampoco coordenadas, por lo que se advierte que el predio se superpone con la poligonal referencial de la granja CHICHI, de lo expuesto se determina duplicidad registral entre las partidas registrales Nros. P21002886 y 11008091, sin embargo, no se puede establecer de manera indubitable el ámbito de la duplicidad registral dado que no se cuenta con coordenadas a fin de sincerar el área de libre disponibilidad y continuar con la evaluación.

11. Que, tal y como se advierte en el considerando décimo primero, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha; se ha advertido duplicidad registral con el predio de mayor

extensión inscrito en la partida registral N° 11008091, a favor del Estado Peruano – Comisión Nacional de Bienes Incautados – CONABI.

12. Que, según el artículo 5° del Manual de Operaciones del Programa Nacional de Bienes Incautados – PRONABI, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 0148-2017-JUS del 16 de junio del 2017, el cual señala que “El PRONABI” tiene competencia en todo el territorio nacional y para el cumplimiento de sus funciones puede disponer del concurso y colaboración de todas las entidades del Poder Ejecutivo, Poder Judicial y demás organismos del sector público en los ámbitos nacional, regional y local, incluidas las empresas del Estado, las que no pueden negar su cooperación para la custodia, administración y conservación temporal de los objetos, instrumentos, efectos y ganancias del delito”.

13. Que, en tal contexto esta Subdirección consideró conveniente requerir información al Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI), mediante Oficio N° 4841-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2022 (fojas 59), a fin de que nos remita la documentación técnica (planos y memoria) que fueron sustento para la inscripción de “el predio” en la registral partida N°11008091, en mérito al Decreto Legislativo N° 1104 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 093-2012-PCM, siendo notificado el referido oficio el 29 de noviembre del 2022

14. Que, en atención a ello mediante Oficio N° 7277-2022-JUS/PRONABI-URSA presentado el 12 de diciembre del 2022 (S.I N° 33332-2022) (fojas 65), la referida entidad nos indica que revisado el legajo administrativo Renabi No 81G-Inmueble no se ha encontrado la documentación técnica (Plano Perimétrico - Ubicación y Memoria Descriptiva) que dieron mérito a la inscripción del predio ubicado en el predio rural ubicado a 4 km de la ciudad de Laran - Granja Chichi, distrito de Laran, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito en la partida registral N° 11008091 del registro de predios de Chincha.

15. Que, asimismo esta Subdirección mediante Memorándum N° 00974-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2023 (fojas 65), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de esta Superintendencia, nos informé si viene realizado las acciones de saneamiento correspondientes en relación de la duplicidad de las partidas advertidas; y, de ser el caso evalué iniciar las acciones correspondientes. En atención a ello, mediante Memorándum N° 1395-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2023 (fojas 68), la SDAPE nos informa que contrastado el polígono del referido predio con el aplicativo JMAP que contiene la información gráfica de las solicitudes de ingreso y/o procedimientos en trámite de la SBN, se informa que este despacho no se encuentra evaluando el procedimiento de saneamiento físico legal que involucre el predio en consulta; Ahora bien, indica que al haberse determinado duplicidad registral entre las partidas Nros. P21002886 y 11008091, se procederá con la evaluación para efectuar acciones de saneamiento físico legal con la finalidad de eliminar duplicidad de partidas existente.

16. Que, es pertinente mencionar que, de acuerdo al principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, establece que por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

17. Que, por otro lado es preciso indicar que el numeral 1) del artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, indica como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, señalando que estos deben ser emitidos por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

18. Que, por lo expuesto en los considerandos que anteceden, si bien es cierto que “el predio” se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha, se advierte duplicidad registral entre la referida partida, y la partida registral N° 11008091 del del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha, sin embargo, no se puede establecer de manera indubitable el ámbito de la duplicidad registral dado que no se cuenta con la documentación técnica a fin de terminar el área de libre disponibilidad y poder continuar con el procedimiento de venta directa, haciéndose indispensable que se concluya con el procedimiento de saneamiento. Aunado a lo anteriormente indicado, debido a la duplicidad registral no se cuenta con la certeza de la competencia para la disposición de “el predio”, considerando que el Programa Nacional de Bienes Incautados tiene competencias distintas a esta Superintendencia, por lo que no se concluye que no es posible evaluar la solicitud de venta directa.

19. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

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

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° 0321-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0368-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MANUEL ESTUARDO MASÍAS MARROU**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI