



RESOLUCIÓN N° 0539-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **509-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la empresa **ELECTRO NORTE CHICO S.A.C.**, representada por su gerente general, Miguel Alberto Byrne Bustamante, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 174,63 m², ubicada en el distrito y provincia de Barranca, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de abril del 2023 (S.I. N° 09279-2023), **ELECTRO NORTE CHICO S.A.C.**, representada por su gerente general, Miguel Alberto Byrne Bustamante, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación - localización - perimétrico (lámina: PUL-01) y memoria descriptiva para compra de terreno firmados por el Ingeniero Civil, Carlos Esteban Vértiz Urbina, con C.I.P. N° 40673 (fojas 2-6); **ii)** certificado de búsqueda catastral, correspondiente a la Publicidad N° 1523140 y gráfico de evaluación técnica expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca (fojas 7-9); **iii)** memoria descriptiva para búsqueda catastral y plano de ubicación - localización - perimétrico (lámina: PUL-01) firmados por el Ingeniero Civil, Carlos Esteban Vértiz Urbina, con C.I.P. N° 40673 (fojas 10-14); **iv)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 15); y, **v)** acta de constatación judicial del 07 de marzo del 2023 suscrito por el Notario de la Provincia de Barranca, Héctor Gonzales Rosales (fojas 16).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el Administrado", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00643-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023 (fojas 17-19), en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Del desarrollo de la documentación técnica, se desprende que de acuerdo a las coordenadas consignadas en estos documentos corresponden a "el predio", materia de solicitud de venta directa.
- ii) De la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado, el aplicativo GeoCatastro de la SBN, y lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral y el visor temático de la SUNARP, se verifica que "el predio" se encuentra comprendido en ámbito sin información de inscripción registral.
- iii) Considerando que "el predio" es ribereño al mar, se advierte línea de rompimiento de la continuidad geográfica por la existencia de la avenida Chorrillos, por lo que según el artículo 6°¹ del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iv) Del contraste realizado con el Plano de Zonificación y Usos de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Barranca 2017-2018, aprobado por Ordenanza Municipal N° 032.2008-AL/CPB, y modificado por otras, se advierte que "el predio" está ubicado en Zona denominada como "Protección", por lo que es necesario contar con un Certificado de Zonificación de "el predio" para establecer si es factible su disposición.
- v) Según las imágenes satelitales de Google Earth de abril del 2023, se observa que en "el predio" hay una construcción sobre la totalidad de su ámbito; no obstante, en la imagen satelital de enero del 2012, "el predio" se encuentra totalmente desocupado y sin construcción alguna.

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que, "el predio" recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1² del artículo 76° de "el Reglamento", concordado

¹ Artículo 6.- Continuidad de la Zona de Dominio Restringido Se entenderá que existe continuidad geográfica cuando dentro de la proyección perpendicular de 200 metros a que se hace referencia en el artículo anterior, no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley, tales como carreteras, terminales pesqueros o marítimos u otras obras de infraestructura pública que por su extensión o dimensiones, den lugar a considerar que los terrenos ubicados más allá de dichos accidentes geográficos u obras de infraestructura no forman parte de la zona de playa protegida, aún cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros.

² Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

12. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias la inmatriculación de “el predio”, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de presentar nuevamente su pedido, se requerirá a la Entidad competente el documento descrito en el ítem **iv)** del noveno considerando de la presente resolución a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

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 “ROF de la SBN”, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0619-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2023 y el Informe Brigada N° 00580-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la empresa **ELECTRO NORTE CHICO S.A.C.**, representada por su gerente general, Miguel Alberto Byrne Bustamante, por los argumentos 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADOR POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.