

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0251-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1511-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 4 798.13 m², ubicado en el fundo Tambo Real, colindante a la faja marginal del río Lacramarca, Av. Arenera y el Pueblo Joven Villa María, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash; 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2023 (S.I. N° 29806-2023) **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** declaración jurada (fojas 5); **c)** memoria descriptiva (fojas 6); **d)** anexo I (fojas 15); **e)** fotografías (fojas 21); **f)** contrato de ratificación y rectificación del contrato de compraventa (fojas 22; 48); **g)** constancia de certificación domiciliaria (fojas 25); **h)** constancia de no adeudo N° 0306-2013 (fojas 27); **i)** declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2021 (fojas 28; 41); **j)** recibo N° 372197 (fojas 31); **k)** impuesto de alcabala (fojas 32); **l)** formulario único de trámite (fojas 35); **m)** constancia de no adeudo N° 1710-2018-GAT-MDNCH de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 38); **n)** constancia de no adeudo N° 0011-2022-GAT-MDNCH de 04 de enero de 2022 (fojas 44); **o)** acta de compromiso (fojas 45); **p)** constancia de no adeudo N°2622-2023-GAT-MDNCH de 20 de octubre de 2023 (fojas 46); **q)** acta de inspección técnica policial (fojas 51); **r)** contrato de compraventa de bien inmueble (fojas 53);

s) copia certificada de denuncia (fojas 56); **t)** oficio N° 537-2014/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58); **u)** contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 60); **v)** presupuesto de servicio (fojas 62); **w)** recibos de Hidrandina (fojas 63 al 72); **x)** planos (fojas 74, 75); **y)** copia literal de la partida registral (fojas 76); **z)** copia simple de licencia de funcionamiento (fojas 81).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 inadmisibile 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”.

8. 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.

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, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 353-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2024 (fojas 83) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio” se encuentra superpuesto con dos (2) predios matrices inscritos en la Oficina Registral de Chimbote, por lo que se presume que hay duplicidad registral de acuerdo al detalle siguiente:

N°	CUS (TIPO DE CUS)	ÁREA SUPERPUESTA %	DENOM. PREDIO	PARTIDA N°	TITULAR REG.
2	107129 (Municipal)	100	Predio Del Estado	P.E.: 11095861	Estado Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
3	176489 (Provisional)	100	Predio Gran Trapecio Parcela 1	P.E.: 07022460	Municipalidad Provincial del Santa

- ii. En las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se trata de un predio de naturaleza urbana, de forma regular y topografía plana, ubicado en el margen derecho del río Lacramarca y según histórico de imágenes hasta fecha más reciente (abril 2023), se visualiza ocupación edificación y cerco perimétrico no se puede determinar el uso del predio materia de solicitud. Cabe indicar que el predio solicitado forma parte de otro predio de mayor extensión.

11. Que, por lo antes expuesto y en virtud a lo dispuesto en el numeral 95.3¹ del artículo 95 de “el Reglamento”, se ha efectuado el análisis de la partida registral N.º 11095861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, en el cual se advierte que el Estado adquirió el dominio del predio en mérito a la Resolución N° 151-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de marzo del 2016, conforme corre inscrito en el Asiento C00001 del rubro Títulos de Dominio.

12. Que, por otro lado, de la revisión de la partida registral N.º 07022460 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, se advierte que corresponde a un predio de gran extensión, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Santa, cuyo antecedente registral corre inscrito en la foja N° 439 del Tomo 102 el cual fue inscrito mediante Resolución Ministerial N° 012—90-VC-5600 de 26 de enero de 1990.

13. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, 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.

14. Que, en ese marco legal es pertinente mencionar que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11095861 del Registro de Predios de Chimbote, no es menos cierto que existe duplicidad registral entre la referida partida y la partida registral N° 07022460 (de la Municipalidad Provincial de Santa) que es la más antigua, por tanto, no es posible aprobar actos de disposición sobre éste, debido a que no se encuentra en la excepción del artículo 95° de “el Reglamento” y que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta además que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre.

15. 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 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.

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

¹ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición (...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 167-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 257-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida 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