

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0390-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 122-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTORIA CIRILA GONZALES JARA Y BATTMAN ROBIN ROMERO LUNA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 168,84 m², ubicado en el Pueblo Joven Santa Rosa, Provincia de Huaral y 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2023 (S.I. N° 36228-2023), **VICTORIA CIRILA GONZALES JARA Y BATTMAN ROBIN ROMERO LUNA** (en adelante “los Administrados”), con el cual solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento; sin embargo indican que sustenta su requerimiento en la posesión, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI de “los Administrados” (fojas 3 y 4); **b)** partida registral N° 60002302 de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 12); **c)** Resolución N° 157-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 13 y 14); **d)** Oficio N° 7812-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 17); **e)** Informe técnico N° 12566-2011-SUNARP-ZR N° IX/OC (fojas 18 y 19); **f)** Memoria descriptiva N° 493-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 21 al 23); **g)** Constatación de posesión por la jueza de paz de segunda Nominación del Distrito de Chancay de fecha 15.03.2009 (fojas 24 al 26); **h)** Certificado de búsqueda catastral N° 2669557 de fecha 18.04.2018 (fojas 27 y 28); **i)** Documentación técnica con firma del Arq. Arturo R. Talavaera Ocharan con CAP 2987 (fojas 29 al 31); y, **j)** Otros documentos (fojas 32 al 44).

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” 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”).

6. 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los Administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00559-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2024 (fojas 45 al 47), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en 1.40 m² (1% de “el predio”) sobre predio del Estado en servidumbre de paso subterráneo a favor de Terminales Portuarios Chancay S.A, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 166992. Asimismo, se advierte desplazamiento en el Geo catastro del polígono CUS 41040 (60087241), ya que se encontraría aproximadamente a 6 metros hacia el sur este, razón por la cual no fue posible evidenciar la superposición inicialmente.
- ii) De la visualización del Visor de SUNARP, “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente: en 85,38 m² (50.57 % de “el predio”) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Empresa Pesquera S.A Pesca Perú en la partida registral N° 60002302 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral; y, un área de 83.46 m² (49.43% de “el predio”) inscrita a favor del Estado afectado en uso a favor del Obispado de Huacho de la Diócesis de Huacho en mérito a la Resolución N° 157-2011/SBN-DGPE-SDAPE con fecha 16.06.2011 inscrito en la partida registral N° 600087241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 41040.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, con pendiente variada, entre la Avenida Marítima y la Calle 5 (vías asfaltadas), en la condición de ocupado, asimismo, se advierte la existencia de una edificación de material precario (Esteras), cercado en un 146 m² – 86.47% y un jardín en la parte exterior de la edificación.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que un área de 85.38 m² (50.57 % de “el predio”) se superpone en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Empresa Pesquera S.A Pesca Perú en la partida registral N° 60002302 de la Oficina Registral de Huaral, razón por la cual, 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 inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en relación al área restante de 83.46 m² (49.43% de “el predio”) si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, también es cierto que recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Obispado de Huacho de la Diócesis de Huacho), por tanto constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, por lo tanto, no es posible su disposición de dicha área.

12. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, al estar vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

13. Que, de habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “los Administrados”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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° 00241-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2024 y, el Informe Técnico Legal N° 0408-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTORIA CIRILA GONZALES JARA Y BATTMAN ROBIN ROMERO LUNA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI