

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0897-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 432-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES EXTERMINAL PESQUERO DE ICA - ACEPTI** representada por su presidente Felipe Santiago Domínguez Huamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 110,32 m² ubicado en el pasaje Pachacútec N°140 en el distrito, provincia y departamento de 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 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, 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 05 de marzo del 2024 (S.I. N° 05862-2024), la **ASOCIACION DE COMERCIANTES EXTERMINAL PESQUERO DE ICA - ACEPTI** representada por su presidente Felipe Santiago Domínguez Huamani (en adelante “la Asociación”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo indica que ha presentado su requerimiento ante Municipalidad Provincial de Ica y requiere nuestra intervención, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Copia de DNI (fojas 6 y 7); **ii)** Copia de la partida registral N°11000703 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **iii)** Documentación técnica con sello y firma del Ing. Civil Juan de Dios Esquivel Jerena de fecha de octubre del 2023 (fojas 21 al 23); y, **iv)** Otros documentos (fojas 9 al 20).

4. Que, es pertinente mencionar que en la normativa del SNBE se encuentra el procedimiento de venta directa el cual está 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 la solicitud, de conformidad 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00844-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2024 (fojas 23 al 25), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el GEOCATASTRO de la SBN y en el visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se ha verificado que “el predio” se encontraría sin información en un ámbito en el que no se advierten antecedentes registrales.
- ii) Sin embargo, de la revisión de la documentación presentada, “la asociación” hace mención del predio inscrito con partida registral N°02005098 del Registro del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, advirtiéndose de la lectura de la referida partida que se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Ica de conformidad con el D.S N° 018-90-VC en mérito de la solicitud de fecha 20.02.1998.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth del periodo de 2010 al 2022, se advierte que “el predio”, se encuentra enmarcado en una zona urbana, delimitado en su totalidad, además que, en su interior se visualiza una construcción parcial con obra civil de carácter permanente.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Ica, por lo que toda vez que “el Administrado” hace mención al artículo 222° de “el Reglamento” el cual regula las causales del procedimiento de compra venta a cargo de esta Superintendencia, corresponde indicarle que en ese extremo, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

12. Que, en relación a su petición para que esta Superintendencia intervenga con la Municipalidad Provincial de Ica a efectos de atender su solicitud de venta directa, es pertinente indicar que esta Superintendencia no interviene dado que las municipalidades se rigen por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme lo establecido en el artículo 13° de “el Reglamento”¹. Sin perjuicio de ello, se derivará la solicitud a la Municipalidad Provincial de Ica, a fin de que dicha entidad tome conocimiento del interés de “la Asociación” en adquirir “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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00472-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0924-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES EXTERMINAL PESQUERO DE ICA - ACEPTI** representada por su presidente Felipe Santiago Domínguez Huamani, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR a la Municipalidad provincial de Ica, a fin de que evalúe la solicitud en el marco de sus competencias.

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 y comuníquese. -
P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ Artículo 13.- Vinculación con los Gobiernos Locales

13.1 Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable.