

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1622-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **410-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA " VILLA DEL PODER JUDICIAL"**, representado por su presidente Carlo Luciano Palacios Diaz, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 21 175 m², ubicado en el sub sector Pampa de Atahualpa, 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, 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 8 de mayo del 2024 (S.I. N° 12466-2024), **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA " VILLA DEL PODER JUDICIAL"**, representado por su presidente Carlo Luciano Palacios Diaz (en adelante "la administrada"), peticona la venta de "el predio" sin señalar causal del Artículo 222° de "el Reglamento" o la donación de dicha área (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva (fojas 2); y, **b)** plano general (fojas 4).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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, por otro lado, 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” y 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 solicitud, 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0647-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo del 2024 (fojas 5), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) “La administrada” presentó el Plano de Perimétrico con coordenadas UTM en DATUM WGS 84 – Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, obteniéndose un área gráfica de 21 175,62 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,62 m² la cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.

ii) “El predio” recae en ámbitos según el siguiente detalle:

N°	CUS	Partida	Titular	Área superpuesta	
				m ²	%
1	3318	07051859	Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura	12 880,56	60.83
2	S/N	Sin información registral		8 295,06	39.17
Total				21 175,62	100,00

iii) De la proyección y análisis de la LAM referencial, se determina que sobre el aparente área sin antecedente registral de “el predio”, el área de 7 794,76 m² – 36,81 %, recae en franja de 50 m de ancho paralela a la LAM referencial, mientras que 500,30 m² – 2,36 % recae en

la franja de los 200 metros de ancho; asimismo, sobre el área que formaría parte del CUS N° 3318, de un área de 9 347,05 m² - 44,14 %, recaen en la franja de 50 m de ancho paralela a la LAM referencial y finalmente, el área de 3 533,51 m² – 16,69 % recae en el franja de 200 metros de ancho; por lo que, se tiene como resultado que un total de 17 141,81 m² – 80,95 %, formaría parte de la franja de 50 metros de ancho paralela a la LAM referencial, siendo un bien de uso público, inalienable e imprescriptible, encontrándose dicha área bajo la competencia de la DICAPI, y el área de 4 033,81 m² – 19,05 %, recae en la franja de los 200 metros de ancho.

- iv) “El predio”, se han visualizado imágenes satelitales del Google Earth (*herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten*), de la fecha más reciente 14.02.2024, verificando que es un predio ribereño, es de relieve llano y se encontraría aparentemente totalmente desocupado. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, mediante escrito presentado el 11 de septiembre del 2024 (S.I. N° 02615-2024), “la administrada”, señala que a fin de continuar con el procedimiento procede a adjuntar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva (fojas 10); y, **b)** plano general (fojas 12).

12. Que, en ese sentido, en virtud de la documentación técnica adjunta en el considerando precedente, esta Subdirección emitido el Informe Preliminar N° 1194-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2024 (fojas 13), en el cual se concluye, entre otros, respecto del área de 535 297,26 m² (en adelante “el área reformulada”), lo siguiente:

- i) “El administrado” presentó el Plano de Perimétrico con coordenadas UTM en DATUM WGS 84 – Zona 17S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el área reformulada”, obteniéndose un área gráfica de 535 297.26 m², área que difiere del pedido inicial, no obstante que concuerda con la documentación técnica presentada en la nueva solicitud de ingreso N° 26250-2024.

- ii) “El área reformulada” recae en ámbitos según el siguiente detalle:

N°	CUS	Partida	Titular	Área superpuesta	
				m ²	%
1	3318	07051859	Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura	512 644.93	95.77
2	2983	02108312	Sub Sector Pampa de Atahualpa - Proyecto Especial Chinescas	461 218.92	86.16 (superposición con la partida N° 07051859)
3	S/N		Sin información registral	22 652.33	4.23

- iii) Respecto a la zona de dominio restringido referencial se detalla lo siguiente:

Denominación	CUS 2983		CUS 3318		AREA SIN INSCRIPCIÓN REGISTRAL		TOTAL	
			Área (m2)	%	Área (m2)	%	Área (m2)	%
Zona de Playa (<i>franja de 50 m a continuación de LAM referencial</i>)	-	-	5,857.95	1.09	7 415.91	1.39	13273.88	2.48
ZDR (<i>Franja de 200 m a continuación de la franja de 50 m</i>)	16055 2.72	30.0 8	45,322.78	8.47	15 236.42	2.85	221,111.92	41.40
Zona Adyacente	-	-	300911.46	56.21			300911.46	56.21
TOTAL							535297.26	100

13. Que, respecto del área señalada en el considerando precedente se ha determinado el área de 22 652,33 m² (representa el 4,23 % de “el área reformulada”) recae en ámbito sin inscripción registral; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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

octavo considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del "ROF de la SBN".

14. Que, respecto del área de 512 644.93 m² (representa el 95,77 % de "el área reformulada") se encuentra en ámbito inscrito a favor del Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, asimismo se encuentra en duplicidad en un área de 461 218.92 m² (representa el 86.16 % de "el predio") con ámbito inscrito a favor de Sub Sector Pampa de Atahualpa - Proyecto Especial Chincas; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, es pertinente mencionar que respecto del área de 45 322,78 m² (representa el 8,47 %), se encontrarían sobre la zona de playa, se procedió a evaluar el antecedente registral de los mismos, a fin de determinar si es que la inscripción se realizó con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante "la Ley de Playas"). Al respecto, de la revisión de la referida partida registral N° 07051859, se advierte que esta corresponde a un área inscrita a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, además se visualiza que, la referida inscripción se realizó el 16 de noviembre de 1970.

16. Que, en atención a lo expuesto, corresponde indicar que el artículo 2° de "la Ley de Playas" establece que no se entenderán como comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, asimismo, el artículo 12° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que no se encuentran comprendidos en la zona de dominio restringido los terrenos ubicados dentro de la franja de 200 metros, siempre que dichos terrenos se hubieren encontrado legalmente incorporados al dominio privado de una entidad estatal o de particular con anterioridad al **9 de setiembre de 1997** fecha de entrada en vigencia de "la Ley de Playas".

17. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 22 652,33 m² (representa el 4,23 % de "el área reformulada"), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 512,644.93 m² (representa el 95,77 % de "el área reformulada") y en duplicidad en un área de 461218.92 m² (representa el 86.16 % de "el predio"), no se encuentran inscritas a favor de esta Superintendencia, razones suficientes para declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por "la administrada", debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 814-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1690-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA " VILLA DEL PODER JUDICIAL "**, representado por su presidente Carlo Luciano Palacios Diaz, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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 y comuníquese.-
P.O.I. 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