

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0462-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 343-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FRANKLIN KANON RONDAN ASPARREN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 58 135,51 m², ubicado en el sector Tahuantinsuyo Zapan, altura del Kilómetro 44 de la Carretera Lima – Canta, en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, 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 50° y 51° 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 septiembre del 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 16 de marzo del 2023 (S.I. N° 06536-2023), **FRANKLIN KANON RONDAN ASPARREN** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 6-7 y 25-26); **c)** plano de ubicación (fojas 8 y 28); **d)** plano perimétrico (fojas 9 y 27); **e)** Constancia de Posesión otorgado por Elsa T. Y. Enciso Reymundo, emitida por la Jueza de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives-Yangas el 4 de febrero de 2021 (fojas 10-11); **f)** Esquela de Notificación N° 0025-2023/SBN-GG-UTD de fecha 1 de febrero de 2023 (fojas 12);

g) Certificado de Búsqueda Catastral N° 00038-2023 de la Solicitud de Ingreso N° 01505-2023, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes, de fecha 30 de enero de 2023 (fojas 13); **h)** Recibo Único de Pago N° 052512 de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives del 1 de marzo de 2023 (fojas 14); **i)** Formato de Valorización Predial de los años 2022, 2021, 2019, 2018 y 2017, del 1 de marzo de 2023 (fojas 15-20); **j)** Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 7184040, emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 21-22); **k)** Informe Técnico N° 029438-2022-ZR N° IX-SEDE-LIMA/URGE/CAT, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral – Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima del 28 de diciembre de 2022 (fojas 23-24); **l)** Acta de Diligencia de Inspección Judicial de la Constatación de Posesión de predio eriazo “Predio Rondan”, emitido por Elsa T Y. Enciso Reymundo, Jueza de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives-Yangas, del 8 de febrero de 2021 (fojas 29-30); **m)** Resolución de Diligencia de Inspección Judicial en el Predio Rural “Predio Rondan”, emitido por Elsa T Y. Enciso Reymundo, Juez de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives-Yangas, del 4 de febrero de 2021 (fojas 31-33); y, **n)** Notificación Judicial, con sello y firma de la Juez de Paz Elsa T Y. Enciso Reymundo, del 4 de febrero de 2021 (fojas 34).

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 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 de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose los Informes Preliminares Nros. 00419-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2023 y 00427-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2023 (fojas 35-39), en el que se concluyen respecto de “el predio”, entre otros,

lo siguiente:

- i) Una vez digitalizado el polígono de “el predio”, a partir del cuadro de coordenadas, se verifica que el área gráfica es de 58 135,51 m² (5,81 ha), la cual tiene una diferencia de 161,75 m² con el área descrita en la documentación técnica, asimismo, se observa que existe un error en el cuadro de coordenadas, siendo que las coordenadas indicadas únicamente corresponden al DATUM WGS84 mas no al DATUM PSAD56 como en esta se indica.
- ii) Recae en un ámbito sin registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- iii) Se advierte que existe error en el cuadro de coordenadas, siendo que las coordenadas indicadas únicamente corresponden al DATUM WGS84 mas no al DATUM PSAD 56, como en esta se indica.
- iv) Se superpone totalmente con las solicitudes en trámite de Derecho Minero de Sustancia No Metálica, con códigos 650002522 y 010126022.
- v) Respecto de la situación física y ocupación de “el predio”, se desprende que se trata de un terreno eriazo que a través del tiempo se ha mantenido sin ningún tipo de actividad y de ocupación, asimismo se encuentra atravesado por una quebrada no identificada.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre 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 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto 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 “el predio”, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

11. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que se encuentra atravesado por una quebrada no identificada; por lo que de lograrse su inscripción favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa, se debe adjuntar documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo con el inciso 3) del numeral 6.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”².

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° 00497-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0542-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRANKLIN KANON RONDAN ASPARREN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

² 3. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo descrito en el décimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI