

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0973-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1060-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA NUEVO JERUSALEN – TECHO PROPIO**, representada por Ángel Sulca Canchari, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 15 000 m² ubicado en Asociación Agroforestal “Nadine Heredia Alarcón” Calle 11 S/N – Mz. “SI” Lote 01, distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, 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 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 28 de agosto del 2023 (S.I. N° 23320-2023) la **ASOCIACIÓN VIVIENDA NUEVO JERUSALEN – TECHO PROPIO**, representada por Ángel Sulca Canchari (en adelante “la Asociación”), solicita la adjudicación “el predio”, señalan que, vienen ejerciendo la ocupación de manera pacífica, pública y permanente, sin señalar causal por la cual solicita (fojas 1 - 2). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: i) Copia de DNI (fojas 3); ii) Oficio N° 774-2023-GRA/GR-GG (fojas 6); iii) Oficio N° 0269-2023-GRA/GG-GRPPAT-SGATBR – Gore Ayacucho (fojas 7); iv) Informe técnico N° 001-2023-GR/GG-GRPPAT-SGATBR-WNG – Gore Ayacucho (fojas 8 al 10); v) Oficio N° D000409-2023-PCM-SSGD – Presidencia del Consejo de Ministros (fojas 11); vi) Certificado Literal N° 11145172-2023 – Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho (fojas 14 al 19); y, vii) Otros documentos (fojas 20 al 80).

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 numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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 inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01130-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2023 (fojas 81 y 82), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Desarrolladas las coordenadas de los polígonos según coordenadas UTM en datum PSAD 56– Zona 18 Sur que obran en la documentación técnica presentada por “la Asociación” se obtiene un área gráfica de 10 489.57 m² y un perímetro de 608.76 ml verificando que existe una discrepancia de 4 510,43 m² con respecto al área solicitada. Sin embargo, se tomará en cuenta el área resultante de la documentación técnica para la presente evaluación.
- ii)** Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP se verifica que “el predio” se encuentra comprendido en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional de Ayacucho, en la partida registral N° 40038518 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, asignado con Código Único SINABIP – CUS N°9663.
- iii)** De las imágenes satelitales de Google Earth de 2023, se advierte sobre “el predio” la presencia de dos edificaciones en su interior la primera para el lado sur oeste del predio ocupando un área de 264 m², y la segunda edificación para el lado nor oeste ocupando 175 m². Asimismo, se advierte

que “el predio” se encontraría cercado en ciertos fragmentos. En condición de parcialmente ocupado, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se superpone con el ámbito inscrito en la referida partida registral N° 40038518 cuyo titular es el Gobierno Regional de Ayacucho; 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 cuarto 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.

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

13. Que, sin perjuicio de ello, se derivará su solicitud al Gobierno Regional de Ayacucho 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° 00867-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2023 y, el Informe Técnico Legal N° 1076-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA NUEVO JERUSALEN – TECHO PROPIO**, representada por Ángel Sulca Canchari, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- **DERIVAR** al Gobierno Regional de Ayacucho, a fin de 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, 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