

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0073-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 051-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JESÚS AUSBERTO PONCE DE LEÓN MANTILLA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto del área de 2 407,91 m², ubicado en la Vía de Evitamiento Km 570, distrito de Huanchaco, provincia Trujillo y departamento La Libertad, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de setiembre de 2023 (S.I. 26211-2023), **JESÚS AUSBERTO PONCE DE LEÓN MANTILLA**, (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” señalando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento” y manifestando que se encuentra en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral emitida por SUNARP; **b)** Minuta de compra venta otorgado por Jorge García Casahuaman a favor de Jesús Ausberto Ponce de León Mantilla del 17.09.1999; **c)** Título Único de propiedad Comunal – Serie N° 00398 otorgado a Jesús Ausberto Ponce de León Mantilla, Transferencia de posesión entregado por Graciela Chilmaza de Rondón; **d)** Copia simple del Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva y de Ubicación, visado por el Arq. Omar

David Salazar Olortiga, con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM PSAD56.

4. Que, el procedimiento 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 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, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00108-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chavimochic en la Partida registral N° 11024291 del Registro de Predios de Trujillo, con Registro CUS 21565.
- ii) De la lectura de la partida registral N° 11024291, se verifica que corresponde a un predio matriz que contiene 627 fojas, con diversas anotaciones de independización registral, y de otros actos; en el Asiento B00446 última anotación de independización no se registra el área remanente, como consecuencia de ello, se desprende que el área remanente gráficamente es indeterminada.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Proyecto Especial Chavimochic; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el

archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00052-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0078-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa presentada por **JESÚS AUSBERTO PONCE DE LEÓN MANTILLA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO. - 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:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI