



RESOLUCIÓN N° 0128-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1518-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **WENCESLAO EDGAR ROCA RIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 383,48 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y 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 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de julio del 2023 (S.I. N° 20342-2023) el señor **WENCESLAO EDGAR ROCA RIOS** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 4). Al respecto, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **i)** Carta poder otorgada por “el Administrado” a favor de Plácido Chancolla Quispe de fecha 6 de enero de 2023 (fojas 6); **ii)** plano ubicación y localización, plano acumulación, memoria descriptiva de “el predio” (fojas 8 al 13); **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 711004-2023 expedido el 9 de marzo de 2023 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 14 al 21); **iv)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00059-2023 expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 22 al 24); **v)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y contratar con el Estado (fojas 25); **vi)** Carta N° D000055-2023-MML-GDU-SASLT expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 23 de febrero de 2023 (fojas 26); **vii)** Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 248-2023-SGCSPU-GDU-MDPP expedida por la Municipalidad de Puente Piedra de fecha 19 de junio de 2023 (fojas 27); **viii)** Constancia de posesión para servicios básicos N° 4047-2021-SGAM-GDU/MDPP de fecha 17 de noviembre de 2021, certificado de jurisdicción N° 029-2022 de fecha 29 de noviembre de 2022, ambas expedidas por la Municipalidad de Puente Piedra (fojas 28 y 29); **ix)** Declaración Jurada de Impuesto Predial de los años 2019 a 2023 (recibos HR y PU) (fojas 32 al 51); **x)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 908678-2023 expedido el 12 de abril de 2023 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 53 al 57); **xi)** Contrato de Transferencia de Derechos de Uso y Posesión en Vía de Regularización de fecha 16 de agosto de 2007 (fojas 61 al 63); **x)**

Constancia de Posesión N° 6945-2009-SGCSPU-GDU-MDPP de fecha 07 de enero de 2009, expedido por la Sub Gerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Puente Piedra (foja 64), **xi**) Constancia de Suministro de energía eléctrica, emitido por la empresa ENEL el 25 de mayo de 2018 (fojas 65); **xii**) Declaración Jurada de Impuesto Predial de los años 2009 a 2018 (recibos HR y PU) (fojas 66 al 85); **xiii**) Contrato privado de transferencia de uso y posesión de lote de terreno de fecha 31 de octubre de 2019 (87 y 88); **xiv**) Constancia de posesión para servicios básicos N° 1297-2019-MDPP/GSP/SGAH expedido por la Municipalidad de Puente Piedra de fecha 21 de octubre de 2019 (fojas 89); **xv**) Contrato de transferencia de derechos de uso y posesión de fecha 27 de agosto de 2007 (fojas 97 al 99); y, **xvi**) Contrato privado de transferencia de uso y posesión de lote de terreno fecha 6 de noviembre de 2019 (fojas 122 y 123).

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 “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00145-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero del 2024 (fojas 125 y 126), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i.** Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS 84, se obtiene un área gráfica de 381,21 m², encontrándose una discrepancia de 2,27 m², la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral, razón por la cual, el presente análisis se realizará respecto del área 381,21 m² (en adelante “área gráfica”).
- ii.** Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO se advierte que el “área gráfica” recae sobre ámbito de mayor

extensión de un predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49073515 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único Sinabip – CUS N° 39665. Asimismo, de la revisión de la referida partida registral se observa que se han anotado diversas independizaciones y cierres parciales con otras partidas registrales, de la cual no se ha podido identificar un área remanente, estando únicamente disponible la poligonal del área matriz conforme a lo revisado en la base gráfica única que administra esta Superintendencia.

iii. Efectuado el contraste poligonal en la Base Gráfica Registral mediante el Visor de SUNARP, se advierte superposición gráfica respecto del ámbito de (02) dos predios de mayor extensión, conforme al siguiente detalle:

- El 100% de área materia de interés se superpone totalmente sobre propiedad de terceros, correspondiente al lote 163 de la manzana “J” de la lotización semi rústica “Leoncio Prado Lado Oeste”, inscrito en la partida registral N° 47529417 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Al respecto, la citada partida corresponde a una independización que tiene como antecedente registral al predio propiedad del Estado inscrito en la partida registral N° 49073515.
- Aunado a ello, se observa que también recae sobre el predio inscrito en la partida registral N° 49042955 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, cuya inscripción data del 15 de febrero de 1903 correspondiente a propiedad de terceros.

11. Que, respecto al ítem iii) del considerando precedente, se colige que “el predio” presenta una duplicidad registral, la cual recae en su totalidad sobre dos (02) predios de mayor extensión correspondientes a la partida registral N° 47529417 y partida registral N° 49042955, ambas de propiedad de terceros; información que se corroboró, a través del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, con publicidad N° 711004-2023 del 09 de marzo de 2023 que presentó “el Administrado”; razón por la cual, 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 cuarto considerando de la presente Resolución.

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

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, el Informe de Brigada N° 00010-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0134-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **WENCESLAO EDGAR ROCA RIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez 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, 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

Profesional de la SDDI