



RESOLUCIÓN N° 0171-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1399-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GAUDENCIO ALMIRCO DUEÑAS** presidente de la UCV 61 Ayllu Zona D Huaycán, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 364 m², ubicada en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, 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 (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 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 04 de diciembre de 2023 (S.I. N° 33359-2023), por **GAUDENCIO ALMIERCO DUEÑAS** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia de la Resolución de Sub Gerencia N° 628-2022 del 15 de junio de 2022 (fojas 2); **b)** copia de la Asamblea General Resolutiva del 18 de noviembre de 2023 (fojas 3 al 5); **c)** copia de lista de asistencia de asamblea del día 18 de noviembre de 2023 (fojas 6); **d)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 7); **e)** esquila de notificación N° 00303-2023/SBN-GG-UTD (fojas 8); **f)** copia de certificado de búsqueda catastral, certificado N° 00689-2023 (fojas 9); **g)** gráfico referencial del ámbito en consulta S.I. N° 24489-2023 (fojas 10); **h)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero Miguel ángel Galarreta Chávez (fojas 11 al 14); **i)** informe técnico, diciembre – 2023 (fojas 15 al 20); **j)** copia de formulario de información de la estación GNSS de rastreo permanente realizado el 30 de noviembre de 2020 (fojas 21 al 24); **k)** plano perimétrico, lamina PP-01 suscrito por ingeniero Miguel ángel Galarreta Chávez (fojas 25); **l)** plano de ubicación, lamina U-01 suscrito por ingeniero Miguel ángel Galarreta Chávez (fojas 26).

4. Que, es pertinente mencionar que el Sr. Gaudencio Almierco Dueñas no precisa en su solicitud que se encuentra representando a alguna personas jurídica; sin embargo se advierte en la documentación que adjunta que ha presentado la Resolución de Subgerencia N° 628-2022 del 15 de junio de 2022, en la cual la Municipalidad Distrital de Ate reconoce a los integrantes del consejo directivo y consejo de vigilancia de la organización social denominada UCV 61 Ayllu Zona D Huaycán; observándose que “el administrado”; figura como presidente.

5. 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”).

6. 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00236-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2024 (fojas 27), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Del certificado de búsqueda catastral N° 00689-2023 de fecha 20 de setiembre de 2023, menciona que “el predio” se encuentra contenido parcialmente en la superficie del predio inscrito en la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima, con un área de 1 341,78 m².
- ii) 1 353,20 m² (98.20 % de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán (predio matriz), inscrito en la partida matriz N° P02010454 de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con registro CUS N° 111285, a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI.
- iii) 10,80 m² (0,8% de “el predio”) recae en zona sin información de antecedente registral.
- iv) De la lectura de la partida registral N° P02010454 se advierte que:
 - En el asiento 00001, se desprende que la Municipalidad de Lima adquirió la propiedad en

- mérito a la Ley N° 23853 (actualmente Ley 27972 – Ley de Municipalidades), conforme consta inscrito en el título archivado N° 1465 del 18 de julio de 1986 y Resolución N° 148 del 05 de setiembre de 1985, inscrito el 20 de enero de 1990.
- En el asiento 00409, corre la inscripción de titularidad a favor del Estado representado por COFOPRI, de conformidad con lo establecido en el artículo 3° del D.S. N° 008-2007-VIVIENDA y en mérito al Oficio N°1211-2007-COFOPRI/GT de fecha 10 de abril de 2007, inscrita el 23 de julio de 2007.
 - En el asiento 00930, corre la inscripción de rectificación del asiento 931 (último asiento), se observa la modificación del Cuadro General de Distribución, mediante Resolución N°D000267-2023-COFOPRI-OZLC del 03 de octubre de 2023 y Plano de Trazado y Lotización N°393-COFOPRI-2023-CZLC del 02 de octubre de 2023, inscrito el 25 de octubre de 2023.
- v) La partida registral ha sido objeto de diversas independizaciones a favor del Estado y de particulares.
- vi) “El predio” constituye un área libre del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, además, no recae sobre área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que, no corresponde continuar con la evaluación técnica de otros aspectos de la solicitud; sin perjuicio de ello, se informará sobre la situación física y de ocupación de “el predio”.
- vii) De la situación física y ocupación, se verifica que se ubica en zona urbana, de topografía plana, se advierte la construcción de una loza deportiva “UCV 61”, presenta piso de concreto, no cuenta con delimitación que restrinja su acceso; según la imagen satelital del Google Earth de fecha 17.11.2022 y la imagen de Street View de fecha octubre 2023.

11. Que, en ese sentido, en virtud a lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado determinado que 98.20% de “el predio” se encuentra comprendido dentro de un predio matriz inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; por lo que está Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre este, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

12. Que, en relación al 0.8% de “el predio”; se determinó que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”².

13. Que, por lo antes expuesto deberá declararse la improcedencia de la pretensión de “el Administrado” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida.

14. 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0175-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024 y el Informe de Brigada N° 00128-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024.

1 Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

(...)

2 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.

(...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GAUDENCIO ALMIRCO DUEÑAS** presidente de la UCV 61 Ayllu Zona D Huaycán, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI