

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0364-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° **345-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **WILLIANS ANGELO ILAVE CHUQUICHANCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 501,15 m² ubicado en la Mz. A Lote 3 – Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 31 de enero de 2024 (S.I. N° 02557-2024), **WILLIANS ANGELO ILAVE CHUQUICHANCA**, en adelante “el Administrado” solicita la venta directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 4). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del documento de identidad nacional de “el Administrado” (fojas 1); **b)** Constancia de Posesión N° 833-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo de fecha 15.06.2017 (fojas 2); **c)** Copia de recibo de luz fecha octubre 2023 (fojas 2); **d)** Formato de declaración Jurada de Impuesto Predial (Predio Urbano) del año 2023 (fojas 3); **e)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales y contratar con el Estado (fojas 5); **f)** Documentación técnica con coordenadas UTM en DATUM WGS84- Zona 18S, suscrita por el Ing. Jean Pierre Pérez Reymundo, con Registro C.I.P. N° 185682 de fecha noviembre 2023 (fojas 6 al 8); **g)** Certificado Literal de la Partida n° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 9 al 13); **h)** Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGPVEDYJ-GDS/MVMT de fecha 28.09.2021 (fojas 14 y 15); **i)** Certificado de Jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 17.08.2021 (fojas 15); **j)** Partida Registral N° 12172773 del Registro de Predios de Lima (fojas 16 y 17); y, **k)** Otros documentos (18 al 20).

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 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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00530-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2024 (fojas 21 al 23), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “El Administrado” presentó un Plano Perimétrico PP-01 con coordenadas UTM en el DATUM WGS84- Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio” que cuenta con un área de 501,15 m², sin embargo, contrastado con las imágenes de satelitales se visualiza desplazada respecto de la realidad física, por lo que se procedió a georreferenciar el Plano Ubicación – Localización PU-01 remitido, lo que permitió su ubicación referencial. Es preciso indicar que la evaluación técnica se realizará con la poligonal reubicada.
- ii) Efectuada la consulta en la base gráfica de Predios del Estado – SBN del GEOCATASTRO, así como la base gráfica registral de SUNARP, verificando que “el predio”, recae en 485,13 m² (96.80% de “el predio”) sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N.° 11090794 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla y el área restante de 16,02 m² (3.20 % de “el predio”) sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con código CUS N°41089.

10. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado determinado que un área de 485,13 m² (96.80% de “el predio”) recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11090794 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla, por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en relación al área restante de 16,02 m² de “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, se prescinde de continuar la evaluación, en la medida que su extensión es un área residual menor de la expectativa de compra

de “el predio”, razón por la cual, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00225-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0383-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **WILLIANS ANGELO ILAVE CHUQUICHANCA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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 Reátegui Sánchez
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI