

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1629-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **728-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA JARDIN DE BOSQUES MAGICOS** debidamente representado por su presidenta Diana Isabel Cometivos Lorenzo, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 637,25 m², ubicado en el Sector AVT Forestación Binacional, distrito San Antonio, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; 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 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 23 de octubre del 2024 (S.I. N° 30736-2024) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA JARDIN DE BOSQUES MAGICOS** debidamente representado por su presidenta Diana Isabel Cometivos Lorenzo (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 6); **2)** memoria descriptiva (fojas 7); **3)** plano de ubicación (fojas 10); **4)** plano perimétrico (fojas 11); y, **5)** certificado de búsqueda catastral (fojas 12 al 14).

4. 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° DIR00002-2022/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” concordado 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, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2024 (fojas 15) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i. Se encuentra comprendido con cuatro (04) áreas con antecedente registral, según detalle:

ID	CUS	Titular	Partida	Área (m ²)	(%)
			(O.R. Lima)		
1	54153	Gerencia Regional de Agricultura Moquegua	11019247	5524.79	72.34
2	43135	Gerencia Regional de Agricultura Moquegua	11006319	2046.62	26.8
3	-	Terceros	11028941	24.64	0.32
4	-	Terceros	11028940	41.54	0.54
Área grafica total				7637.59	100.00

10. Que, respecto a las áreas de 5 524.79 m² (72.34% de “el predio”) y 2 046.62 m² (26.8% de “el predio”), al encontrarse ambas inscritas a favor de la Gerencia Regional de Agricultura de Moquegua, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el séptimo considerando de la presente resolución.

11. Que, respecto a las áreas de 24.64 m² (0.32% de “el predio”) y 41.54 m² (0.54% de “el predio”), se encuentran inscritas a favor de terceros (la sociedad conyugal conformada por Juan Rogelio Chambilla Velásquez y Petrona Aycaya Marón y Florencia Velásquez vda. de Pacheco y otros respectivamente), por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el séptimo considerando de la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Brigada N° 810-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1680-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA JARDIN DE BOSQUES MAGICOS** debidamente representado por su presidenta Diana Isabel Cometivos Lorenzo, 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, y comuníquese

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