

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0005-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 026-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA GUERREROS DE PRIALE – GUERREROS DE PRIALE** representada por Santos Darío Mendoza Centeno, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 55 434,21 m² ubicado en el 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, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de agosto del 2023 (S.I. N° 21587-2023), la **ASOCIACION DE VIVIENDA GUERREROS DE PRIALE – GUERREROS DE PRIALE** representada por Santos Darío Mendoza Centeno (en adelante “la Asociación”) solicita la venta de “el predio” indicando que se encuentran en posesión desde el 2013, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI del Sr. Santos Darío Mendoza Centeno (fojas 2); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 7250378 de fecha 24.11.2022 (fojas 3 al 7); **3)** Plano perimétrico, memoria descriptiva y plano de ubicación y localización suscrita por la Arq. Raquel I. Luna Fernández con C.A.P. N° 3299 (fojas 7 al 9); **4)** Resolución de Sub Gerencia N.° 996-2022 de la Municipalidad Distrital de Ate de fecha 14.10.2022 (fojas 10); **5)** Certificado de Jurisdicción N.° 28-2022-MDA/GIU-SGPUC (fojas 11); y, **6)** Certificado Literal de Inscripción de Asociaciones, de la Asociación de vivienda Guerreros de Priale – Guerreros de Priale, partida N° 15098838 con publicidad N.° 3803537 (fojas 13 al 19).

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° 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° 00007-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2024 (fojas 20 y 21), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Revisado el plano perimétrico se observó que menciona dos áreas distintas, la primera de 55 986,63 m² en el dibujo perimétrico; y la segunda de 55 434,21 m² debajo del cuadro de coordenadas, siendo esta última la misma a la que se hace mención en la memoria descriptiva, por lo cual se considera el área de 55 434,21 m² como correcta.
- ii) Reconstruido el polígono según las coordenadas en datum WGS84 Zona 18S UTM descritas en la documentación técnica, se obtiene un área gráfica de 55 433,42 m², la cual discrepa en 0,79 m² del área considerada como correcta de la documentación técnica (55 434,21 m²); encontrándose dentro de las tolerancias catastrales. Se deja constancia que para la presente evaluación respecto de “el predio” se considerará el área obtenida de la reconstrucción.
- iii) De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geocatastro SBN, se observa que “el predio” no se superpone con propiedad del Estado.
- iv) De la consulta en el Visor de la Base gráfica de SUNARP, se verifica que el predio se superpone totalmente con propiedad de la Comunidad Campesina de Collanac, inscrito en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac; 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 sétimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00005-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0008-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA GUERREROS DE PRIALE – GUERREROS DE PRIALE** representada por Santos Darío Mendoza Centeno, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TECERO.- 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:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI