

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1756-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 777-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **GLADYS NOELIA SALVADOR CHAFALOTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 299.05 m² ubicado en la Avenida Centenario N° 440, Barrio Valdivia, distrito de Santa María, provincia de Huaura, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022 en mérito a lo establecido en el 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 27 de noviembre de 2024 (S.I N° 34844-2024), **GLADYS NOELIA SALVADOR CHAFALOTE** (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2 al 3) , para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad de "la Administrada"(foja 4) ; **b)** copia de la Resolución Gerencial N° 446-2023-SGDUR/MDSM del 26 de julio de 2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María (foja 5); **c)** memoria descriptiva de "el predio"(foja 6); **d)** copia de plano perimétrico de "el predio" (foja 7); **e)** copia de plano de ubicación de "el predio"(foja 8); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 14); **g)** Certificado de Posesión N° 112-2024-SGDUR-MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María (foja 15) ; **h)** Certificado Predial N° 00524-2024-

SGATR/MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María(foja 16); **i**) Constancia de No Adeudo N° 813-2024-SGATR/MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María(foja 17); **j**) Certificado Negativo de Catastro N° 192-2024-SGDUR-MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María (foja 18); **k**) Declaración jurada de colindante de la señora Bertha Haydee La Rosa Bazalar (foja 20); **l**) Declaración jurada de colindante de la señora Luisa Isabel Sipán Abrijo de Palma(foja 22); **m**) Declaración jurada de colindante de la señora Edith Ladys Lucho Changray de Changray (foja 24); **n**) Declaración jurada de colindante del señor Benigno Mauro Torres Francia (foja 26); **ñ**) Comprobantes de pago de Impuesto Predial emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 28 al 48; y, **o**) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 49).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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° 01326-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2024 (fojas 50 al 53), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM WGS84 Zona 18S consignado en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica de “el predio” corresponde a un área de 299, 05 m².
- ii)** De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del aplicativo Geocatastro, se advierte que “el predio” no recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- iii)** De la consulta al Visor de SUNARP, se corrobora que “el predio” se encuentra totalmente en ámbito sin inscripción registral.
- iv)** De la consulta al aplicativo de imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que, en la imagen satelital del 18 de abril de 2009, “el predio” se encontraría totalmente delimitado y en su interior se advierten construcciones posiblemente de material removible, siendo

que, en las imágenes del 13 de noviembre de 2011, se advierte que la ocupación se ha consolidado de acuerdo con el entorno urbano.

10. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada, 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00874-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1820-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la señora **GLADYS NOELIA SALVADOR CHAFALOTE** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - 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

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.