



RESOLUCIÓN N° 0476-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 425-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAQUEL MENESES LOZANO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90,40 m², ubicado en la Mz. C LT. 1 del Asentamiento Humano "Asociación de Residentes de Vivienda y Comercio Virgen de la Familia", distrito de Villa El Salvador, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 5 de abril de 2021 (S.I. N° 08152-2021) **RAQUEL MENESES LOZANO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que ejerce posesión sobre éste, sin embargo, invoca la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 13); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Manuel Martínez Sosa (fojas 14); **c)** plano de ubicación - localización suscrito por el ingeniero civil Jorge Manuel Martínez Sosa (Plano LU-01) (fojas 16); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Manuel Martínez Sosa (Plano P-01) (fojas 17); **e)** recibo de servicio de agua potable expedido por la empresa SEDAPAL (fojas 18); **f)**

recibo de servicio de luz eléctrica expedido por LUZ del SUR (fojas 19); **g**) certificado literal de la partida registral N° P03285574 expedido por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 20); **h**) declaración jurada de “la administrada” (fojas 22); **i**) carta N° 98-2021-GRAT/MVES suscrita por el gerente de rentas de la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 23); **j**) declaración jurada de Impuesto predial 2020 (PU y HR) (fojas 24); **k**) liquidación de arbitrios municipales 2020 (LA) (fojas 26); **l**) minuta de transferencia de posesión suscrita por Miguel Angel Toledo Romero a favor de “la administrada” (fojas 27); y, **m**) carta de renuncia suscrita por Miguel Angel Toledo Romero (fojas 30).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

6. 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.

7. 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”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 666-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021 (foja 31), el que concluye respecto de “el predio” que se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03285574 del Registro Predial Urbano de la oficina Registral de Lima, sin anotación de CUS; y, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 27 de marzo de 2021, se encuentra totalmente ocupado con una edificación de tres pisos.

11. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente

Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 0041-2021/SBN-GG del 13 de mayo del 2021; el Informe de Brigada N° 00478-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0529-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **RAQUEL MENESES LOZANO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.
(...)