

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0462-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 444-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS GARMA BALLON**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 720,64 m², ubicado en el A.H. Juan Velasco Alvarado, Avenida Esperanza, 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 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 14 de marzo de 2022 (S.I. N° 07701-2022), **LUIS GARMA BALLON**, en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** declaración jurada de impuesto predial 2021 cancelado el 6 de diciembre de 2021 (fojas 4); **c)** estado de cuenta emitido por la Municipalidad distrital de Ate de 17 de julio de 2021 (fojas 5 al 7); **d)** plano perimétrico (Lamina P-01) (fojas 8); y, **e)** memorias descriptivas (fojas 9 al 12).

4. 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.

5. 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”, así como 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”)

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 550-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2022 (foja 13), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Recae en zona sin información de Registro SINABIP, y de la Base gráfica SUNARP, sin antecedente gráfico registral.
- ii. “El administrado” a fin de acreditar la causal 3) de venta directa, ha presentado documentación con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- iii. “El predio”, es un terreno de topografía accidentada, sobre pendiente (ladera de cerro), ubicado en zona de expansión urbana, sin delimitación física, al interior se advierte una construcción de 30 m² aproximadamente, cuya antigüedad es posterior a junio del 2019, en el resto del área no se advierte el desarrollo de actividad alguna; colinda con la Av. Esperanza, cuyo derecho de vía de 15 m no lo afecta. Análisis sustentado en imágenes satelitales y App Street View del Google Earth.

11. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” no es de propiedad del Estado, por lo que no es posible evaluar la venta directa solicitada por “el administrado”, de conformidad con el artículo 76° de “el Reglamento”¹. No obstante, ello se solicitó mediante Memorando N° 1488-2022/SBN-DGPE-SDDI, a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

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

13. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y de volverse a solicitar su venta directa deberá tenerse en cuenta lo advertido en el Informe Preliminar N° 550-2022/SBN-DGPE-SDDI, respecto a la situación física de “el predio”, considerándose además que la causal de venta directa regulada en el inciso 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como presupuesto que el predio solicitado en venta directa, debe contar con posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 393-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 519-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS GARMA BALLON**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

1

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

76.1 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.