



RESOLUCIÓN N° 0464-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 0323-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la Sra. **MAXIMILIANA QUISPE ALATA VDA. DE NARVAEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 169,93 m² ubicado en el fondo del lote 09, Mz Z6 del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Segunda Etapa – Sector Santa Rosa Belén en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo de 2022 (S.I. N° 06505-2022), la Sra. **MAXIMILIANA QUISPE ALATA VDA. DE NARVAEZ** (en adelante “la administrada”), solicita adjudicación de forma excepcional de “el predio” sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, señala que es propietaria de un bien inscrito en la partida Registral N° P03097675 del registro de predios de la oficina registral de Lima el cual colinda con por el fondo con “el predio”, asimismo manifiesta ejercer la posesión desde el año 1960 aproximadamente (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I. de la administrada (fojas 2); **b)** Certificado Literal de la partida registral N° P03097675 del Registro predial Urbano de Lima (fojas 3); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 1835391-2021, emita por SUNARP (fojas 5); **d)** Memora descriptiva, Plano Perimétrico y Ubicación (DATUM WGS84 18S), documentación técnica, firmado por el Ingeniero Civil, Jhon Wanderley Marcilla Rocca C.I.P N° 221457 (fojas 10).

3. 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” 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”).

4. Que, “la administrada” en su requerimiento argumenta que “el predio” colinda con el Lote 09 de la Mz Z6, Etapa Segunda – Sector Santa Rosa y Belén inscrito en la partida registral N° P03097675 del registro predial urbano Lima del cual es propietaria, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00417-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2022 (fojas 11), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización De La Propiedad Informal (**COFOPRI**) en la partida registral N° P03096710 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con el CUS 131668.

ii) Recae en zona identificada como “Cerro”, comprendida en el rubro de área de circulación, según el plano N° 237-COFOPRI-2006-GT del 29.03.2006 que sustenta la modificación del PTL y el Cuadro General de Distribución de Áreas del P.J. José Carlos Mariátegui Etapa Segunda – Sector Santa Rosa y Belén, aprobado por Resolución de Gerencia de Titulación

N° 151-2006-COFOPRI/GT del 06.04.2006, inscrito en el Asiento 00063 Acto de la Partida N° P03096710.

iii) De la situación física y de ocupación, se encuentra en un entorno urbano, ubicado como fondo del Lote 09 de la Mz Z6, sobre el cual se ha levantado una edificación tipo vivienda, según imagen satelital de noviembre del 2021.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo De Formalización de La Propiedad Informal (COFOPRI); motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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

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-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00392-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0523-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la Sra. **MAXIMILIANA QUISPE ALATA VDA. DE NARVAEZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO