

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0796-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 603-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUELA ESPINOZA INGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 433,39 m², ubicada en el Lote 07 Manzana C de la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, 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 - 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 12 de abril del 2022 (S.I. N° 10357-2022), **MANUELA ESPINOZA INGA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia informativa de la partida registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 03 a 06); **2)** copia certificada de Constancia de Posesión N° 4571-2010-SGCHCU-GDU/MVMT expedida por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 07); **3)** declaración jurada de no encontrarse impedida para realizar transacciones con el Estado (foja 08); **4)** verificación de consulta al Servicio de Autenticación e Identidad Biométrica de RENIEC (foja 9); **5)** memoria descriptiva y planos perimétrico y de ubicación y localización (P1 y UL1) singados por ingeniero Cesar García Yokota (fojas 10 a 13); **6)** recibo por concepto de impuesto predial del año 2019 emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 14); **7)** diecisiete (17) tomas fotográficas (fojas 15 a 19 y 21 a 24); y, **8)** certificado de vivienda emitido por la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación (foja 20).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-20058/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud de venta directa al amparo de lo establecido en “el Reglamento”.

5. 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”).

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

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° 00603-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2022 (fojas 25 a 27), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03270324 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 121303.
- ii) Asimismo, se superpone parcialmente en 161,17 m² (9,14%) con ámbito del CUS N° 135079 (provisional), independizado de la partida matriz N° P03270324 a favor del Servicio de Alcantarillado y Agua Potable de Lima – SEDAPAL, en mérito a la Resolución N° 971-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2019, cuto acto se encuentra pendiente de inscripción.

11. Que, en ese contexto, al haberse determinado que, sin perjuicio de encontrarse pendiente la inscripción de la independización del área de 161,17 m² (9,14%) a favor de SEDAPAL, “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI; por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para

evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el octavo considerando de la presente Resolución.

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

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° 0660-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 890-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MANUELA ESPINOZA INGA**, 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario