



RESOLUCIÓN N° 0836-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 047-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS OMAR URIBE GUZMÁN**, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA** del predio de un área de 70 305,5456 m², ubicado 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 enero del 2022 (S.I. N° 00179-2022), **CARLOS OMAR URIBE GUZMÁN**, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** solicitud de inscripción de declaración Jurada del predio (fojas 3); **2)** solicitud de certificado de jurisdicción (fojas 5); **3)** carta N° 633-2021-MDA/GIUSGPUC, emita por la Municipalidad Distrital de Ate de fecha 05 de setiembre del 2021 (fojas 7); **4)** solicitud de certificado catastral (fojas 8); y, **5)** Copia simple del DNI del administrado (fojas 9).

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, ha sido derogada 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 legal¹,

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.

(...)

corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su solicitud requiere la venta directa por la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluarla teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos en la causal del artículo 222^{o2} de “el Reglamento”.

6. 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”).

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 complementa 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”.

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, 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.

10. 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.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0216-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El administrado” indica que solicita la venta directa de un área de 7,305456 ha, sin embargo, señala un área en metros de 70 305,5456 m², que no corresponde con el área indicada en hectáreas.
- ii) “El administrado” no indica en qué partida se encuentra inscrito “el predio”, por otro lado, no presentó documentación técnica; por lo que no ha sido posible identificar el área, perímetros, medidas perimétricas y ubicación del mismo, a fin de realizar de manera efectiva la evaluación técnica formal de la solicitud, en la que se debe determinar titularidad de “el predio”, libre disponibilidad y cumplimiento de la causal.

² Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...) 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

iii) “El administrado” no presentó documento con el que el sector competente declare de interés nacional o regional el Proyecto que pretende realizar sobre “el predio”.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 02284/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio del 2022 (en adelante “el Oficio”), requirió a “el administrado” lo siguiente: **a)** presentar los requisitos establecidos en el numeral 1) y 5) del artículo 100^{o3} de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.1 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”; **b)** presentar la documentación de acuerdo a lo señalado en el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente “Directiva” conforme detalle siguiente: **1)** En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda.; y, **2)** En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente. La declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución; y, **c)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 07 de julio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 22 de julio del 2021.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no presentó documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 0695-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0933-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CARLOS OMAR URIBE GUZMÁN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

³ “4. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.”

“5. Si la solicitud está referida a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente: a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable. b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado. c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez 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° 19.1.1.4

VISADO POR:

**Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO