

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1073-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 982-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA ELENA TALLA SAMÁN y MADINO GIL ISIDRO VALVERDE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 102,98 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Las Américas N° 984, en el distrito de La Victoria, 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 sus 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de septiembre del 2022 (S.I. N° 23259-2022), por María Elena Talla Samán y Madino Gil Isidro Valverde (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud (fojas 1-3). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de “los administrados”(fojas 4-5); **b)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, César David Velásquez Herrera (fojas 6); **c)** plano de ubicación suscrito por ingeniero civil, César David Velásquez Herrera (fojas 7); **d)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, César David Velásquez Herrera (fojas 8); **e)** copia

de la declaración jurada de autoavaluo, periodo de 1988, hoja de resumen -HR (fojas 9); **f)** copia de la declaración jurada de autoavaluo, periodo de 1988, predio urbano – PU (fojas 10); **g)** copia de recibo de cobranzas por tesorería del 23 de diciembre del 88 (fojas 11); **h)** copia de dos vouchers, por concepto de impuesto predial del periodo 2000-03 y 2000-04 (fojas 12); **i)** copia del recibo N° 0001491-2021 por concepto de impuesto predial, periodo 2021-01 al 2021-04 (fojas 13); **j)** copia del recibo N° 0001492-2021 por concepto de impuesto predial, periodo 2021-01 al 2021-04 (fojas 14); **k)** copia del certificado de zonificación y vías N° 049-2022-GC-ICL-MML emitido por la Gerencia de Catastro del Instituto Catastral de Lima (fojas 15); **l)** plano de zonificación, código del plano N° 049-Z-2022-GC-ICL-MML (fojas 17); y, **m)** una fotografía captada del aplicativo del Google (fojas 18).

**4.** Que, “los administrados” en su requerimiento han invocado la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal 3) del artículo 222° de “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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “los administrados”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01161-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022 y complementado con el Informe Preliminar N° 01264-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** De la consulta a la base gráfica de propiedad del Estado mediante el Geocatastro, se ha verificado que no se superpone con ninguna poligonal aportado a dicha base gráfica.

- ii) De la consulta en el visor de la Sunarp, se advierte que “el predio” se superpone con las siguientes partidas:
- 78,39 m<sup>2</sup> (76,12% que representa “el predio”) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 49013781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor de la Compañía de Inversiones Tres Marías.
  - 24,59 m<sup>2</sup> (23,88% que representa “el predio”) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 43527932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Instituto Peruano de Seguridad Social.
- iii) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes del Google Earth del 03/011/2021, se advierte que se encuentran en condición de ocupado en una zona urbana consolidada, advirtiendo una edificación de un nivel con techo de calamina; asimismo, del aplicativo del Street View, se observa que cuenta con muros de material noble pero no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no es posible de visualizar, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

11. Que, es preciso señalar que de la revisión de la partida registral N° 49013781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima correspondiente al 76,12% que forma parte de “el predio”, se advierte en el asiento c)-3 de la citada partida (página 10), que la nueva denominación de la propietaria del inmueble es: Compañía de Inversiones Tres Marías S.A.

12. Que, de lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente Resolución, se advierte que el 76,12% que representa “el predio”, se encuentra inscrito a favor de la Compañía de Inversiones Tres Marías y el 23,88% que representa “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Instituto Peruano de Seguridad Social; y no a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es competente para realizar actos de disposición sobre este, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56<sup>o</sup><sup>1</sup> de “el Reglamento”; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “los administrados”.

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, su Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 1180-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022 y el Informe de Brigada N° 0909-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MARÍA ELENA TALLA SAMÁN** y **MADINO GIL ISIDRO VALVERDE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

---

<sup>1</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

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

**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**