



## **RESOLUCIÓN N° 1081-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de octubre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 733-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO BENIGNO GASPAS ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 830 m<sup>2</sup> ubicado en el asentamiento humano Nueva Esperanza, Virgen de Lourdes Parcela 23 Lado A, Anexo prolongación Paruro - Cerro Zorritos Mz A Lote N° 05 (antes N° 12) de la asociación de vivienda milagritos 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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 09 de mayo de 2022 (S.I. N° 14551-2022), **GREGORIO BENIGNO GASPAS ROJAS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando en la sumilla de su solicitud la causal 3) de “el Reglamento” y en el contenido de éste señala la causal 2) del mismo cuerpo normativo (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de DNI del administrado (fojas 3); **b)** Constancia de Posesión N° 5033-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de fecha 14.11.2010 otorgado por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 4); **c)** Memoria descriptiva del proyecto de la Construcción de una losa deportiva, tribuna y cerco perimétrico denominado “Losa deportiva Campestre GASPAS” (fojas 5); **d)** Plano de Ubicación simple.

4. 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”).

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 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”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0927-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2022 (foja 16), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se advierte que “el administrado” ha adjuntado únicamente un esquema con un punto de georreferenciación de localización, no obstante, es indispensable contar con el plano perimétrico que consigne el área, distancias perimétricas, linderos, y el cuadro de datos técnicos de las coordenadas de georreferenciación en DATUM oficial WGS84, que permita reconstruir la poligonal y establecer con precisión el ámbito solicitado para su posterior evaluación en el DATUM OFICIAL.

ii) “El administrado” deberá precisar la causal a que se acoge y presentar documentación sustentadora que permita su evaluación según lo regulado por “el Reglamento”.

10. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 02656-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2022 (en adelante “el Oficio”), comunicó a “el administrado” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: i) presentar su solicitud de venta directa conteniendo 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, asimismo adjuntar 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”; ii) señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; iii) adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que

precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y; 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.

**11.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 12 de octubre de 2022, en forma personal a “el administrado”, quien se identificó con D.N.I. N° 08387714; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 27 de octubre de 2022.

**12.** Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre del 2022 (S.I. N° 27560-2022); es decir, dentro del plazo señalado, “el administrado” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en ese contexto corresponde evaluarla a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”:

**a) Respecto a la primera observación:**

“El administrado”, ha presentado su solicitud sin precisar la ubicación, área, ni número de partida registral, a su vez adjunta un formulario de publicidad de SUNARP solicitando Búsqueda Catastral, sin embargo éste no señala fecha de ingreso ni el número de título de la presentación, asimismo adjunta un plano perimétrico y de ubicación de un área de 5 830,00 m<sup>2</sup> en el cual insertan un cuadro de datos técnicos; de la revisión se puede advertir que tan sólo indican medidas perimétricas, mas no las coordenadas UTM solicitadas en “el Oficio” de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) y 5) del artículo 100° de “el Reglamento” y el numeral 6.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, razón por la cual es información insuficiente para poder determinar la ubicación y el área de “el predio”, por tanto “el administrado” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**b) Respecto a la segunda observación:**

“El administrado”, precisa que solicita la venta directa, invocando la causal 3) del artículo 222° del reglamento, sin embargo no adjunta documentación con la que acredita formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**c) Respecto a la tercera observación:**

“El administrado”, no ha precisado ni ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”, por tanto, “el administrado” tampoco ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**d) Respecto a la cuarta observación:**

“El administrado”, no ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”.

**e) Respecto a la quinta observación:**

“El administrado”, no ha cumplido con presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; por tanto “la administrada” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**13.** Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

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° 00920-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GREGORIO BENIGNO GASPAS ROJAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**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](http://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**