



RESOLUCIÓN N° 1109-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 962-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDWIN MEZA MENDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 656 397,00 m², ubicado en el sector Carmen alto, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 16 de agosto del 2022 (S.I. N° 21554-2022) EDWIN MEZA MENDEZ (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal b) del artículo 77 del D.S.007-2008/VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1), para lo cual adjunta la siguiente documentación: a) copia de DNI (fojas 2), b) plano perimétrico (fojas 3).
4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se adecua el presente procedimiento a la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.
5. 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.
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”, cuyos requisitos se encuentran

desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con 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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1296-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022 (fojas 4 al 6), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Recae en zona sin información de Registro SINABIP, y de la Base Grafica SUNARP, se observa que recae sobre las siguientes partidas:

Área de predio	Superposición	%	Partida	Titular
656 397.00	656 397.00	100	90220578	Prop. De terceros
	358115.40	54.44	90285404	Prop. De terceros
	52362.26	7.98	21002236	COFOPRI

ii) De la lectura de la partida registral N° 90220578 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete se trata de una partida matriz de titularidad de terceros, de la que se advierten diversas independizaciones que no afectan a “el predio”.

iii) De la lectura de la partida registral N° 21002236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, se observa que actualmente dicha partida fue cerrada por pertenecer a un Pueblo Joven y se pasó al Registro Predial Urbano (RPU) en la partida registral N° P17002501 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Cañete, cuyo titular es COFOPRI.

iv) De la lectura de la partida registral N° 90285404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, se observa que es de titularidad de terceros y hay un cierre parcial de partida en mérito a la Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble N° 473-2000-ORLC-GPI del 09 junio del 2000, por superposición con la partida registral N° 21002236 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Cañete. Asimismo, en el asiento B00002 declaran la improcedencia de duplicidad por superposición y levantamiento de cierre parcial de partida registral mediante Resolución de Gerencia N° 059-2010-SUNARP-Z.R. N° IX/GR del 11 de febrero del 2010.

11. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito en tres (03) partidas registrales de titularidad de terceros y de COFOPRI;

en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este predio, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

12. 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, el Informe de Brigada N° 0961-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1239-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2022

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDWIN MEZA MENDEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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. 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