

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1139-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1047-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AUSBERTA POMA SARMIENTO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 943,60 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona de Vivienda UCV 148 de la UCV 153-D, Lote 10, 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 (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 04 de agosto de 2022 (S.I. N° 20397-2022), **AUSBERTA POMA SARMIENTO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que ejerce posesión sobre éste, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada a la fecha. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 5); **b)** declaración jurada del impuesto predial del año 2018 (PR y HR)(fojas 6); **c)** contrato privado de transferencia de posesión (fojas 8); **d)** constancia de posesión emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria - Huaycán el 01 de octubre de 2021 (fojas 12); **e)** constancia de posesión N° 2093-2005 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de octubre de 2005 (fojas 13); **f)** resolución de gobernación de 3 de setiembre de 2010 (fojas 14); **g)** constatación de posesión de 3 de setiembre de 2010 (fojas 15); **h)** constancia de posesión emitida por la Asociación de criadores de animales para el consumo humano el 6 de enero de 2008(fojas 16); **i)** plano de trazado y lotización (fojas 18); **j)** plano de lotización (fojas 19); **k)** resolución de Sub gerencia N° 829 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 28 de diciembre

de 2010 (fojas 20); **l**) informe N° 1033-2019-MDA/GIU-SGPUC emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 8 de agosto de 2019 (fojas 22); **m**) carta N° 1879-2019-MDA/SG la Municipalidad Distrital de Ate el 20 de agosto de 2019 (fojas 23); **n**) copia literal emitido por la Gerencia de propiedad inmueble (fojas 24); **o**) vouchers (fojas 28 al 36); **p**) recibo de agua emitido por SEDAPAL en octubre de 2018 (fojas 36); **q**) recibo de luz emitido por LUZ DEL SUR el 9 de enero de 2020 (fojas 41).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 4) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”*.

6. 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”).

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” 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, 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

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.

(...)

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1203-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022 (foja 43), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Recae sobre ámbito que no está incorporado al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).
- ii. Se encuentra superpuesto totalmente con el ámbito inscrito en la partida registral N° P02166278 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, destinado al uso de VIVIENDA y cuyo titular es la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI cuyo antecedente registral es la partida registral N° P02010454.
- iii. Se ubica en un ámbito de expansión urbana y en la condición de ocupado por varias construcciones para vivienda.

12. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 002-2022/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N°1046-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1265-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AUSBERTA POMA SARMIENTO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO