



RESOLUCIÓN N° 1184-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1196-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSSANA CRISTOBAL DAMAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 044,90 m², ubicado en el ex fundo Zuñiga a 250 metros al sureste del Mercado de Lurín y a 150 metros en dirección noreste del cruce de la Avenida Guadulfo Silva y Calle Los Pinos en el distrito de Lurín, 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 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 22 de septiembre del 2022 (S.I. N° 25154-2022) ROSSANA CRISTOBAL DAMAS (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) plano perimétrico (fojas 2); b) plano de ubicación (fojas 3); c) memoria descriptiva (fojas 4); d) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 2 de septiembre del 2022 (fojas 5); e) declaración jurada (fojas 9); f) declaración jurada de autovalor (PU y HR) correspondiente al 2022 y 2016 emitido por la Municipalidad distrital de Lurín (fojas 12); g) recibo de pago electrónico emitido por la Municipalidad distrital de Lurín el 21 de mayo del 2022 (fojas 11); h) contrato privado de transferencia de posesión de un lote de terreno celebrado el 22 de diciembre del 2015 (fojas 15); i) licencia de funcionamiento definitiva emitida por la Municipalidad distrital de Lurín el 19 de junio del 2018 (fojas 19); y, j) plano de trazado y lotización de vías (fojas 20).

4. 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.

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”, 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”).

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” concordado con 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, 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.

9. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1489-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022 (fojas 22), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Recae en un ámbito sin información de poligonales de predios del Estado.

ii) Realizada la consulta a la base gráfica SUNARP, se verifica que “el predio” recae totalmente en ámbito inscrito en la partida registral N° 07020246 del Registro de Predios de la Oficina Registra de Lima, con un área de 108 927,62 m² (según la base grafica registral SUNARP) inscrita a favor de Terceros, información ratificada con el certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada”.

iii) De la lectura de la referida partida registral, se advierte que inicialmente tenía un área de 145 500,00 m² cuya información se encuentra consignada en el Asiento 1 del Tomo -170 fojas-217, posteriormente se independizó un área de 28 885,55 m² en favor del Estado inscrito en el Tomo-216 Fojas-211 conforme se advierte de la anotación marginal consignada en el Asiento 1 del Tomo-170 Fojas-217. El área inscrita a favor de Estado tiene como Código Único SINABIP (CUS N° 24898), el cual no se superpone espacialmente con “el predio” solicitado por “la administrada” Posterior a ello, de la P.E. 07020246 se independizan la partida registral N° 15129639 Parcela 01 (35,973.20 m²) y partida registral N° 15129640 Parcela 02 (62,194.34 m²) ambas a favor de INMOBILIARIA SANTA LUISA DE LURIN S.A.C., quedando como área remanente 9,751.73 m², por lo que el análisis gráfico y registral, se deduce que el polígono en consulta cae sobre el predio inscrito a favor de INMOBILIARIA SANTA LUISA DE LURIN S.A.C.

10. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes se ha determinado que “el predio” se encuentra en ámbito inscrito en una partida registral de titularidad de terceros; 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.

11. 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° 1091-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1316-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSSANA CRISTOBAL DAMAS**, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI