SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1251-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente Nº 966-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ULLOA DOMINGUEZ,** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio denominado "El Valiente" Parcela Unidad Catastral 15520, de 0,95 ha (9 500 m^2) ubicado en el Sector Playa Chica – Paraíso, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 15 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24419-2022), por **JAVIER ULLOA DOMINGUEZ,** (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del plano perimetrico suscrito por el arquitecto Juan Jose Zauñy Cuya (fojas 3); **2)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Juan José Zauñy Cuya (fojas 4 al 7); **3)** copia del certificado de 1búsqueda catastral emitido por la oficina registral de Huacho (fojas 8); **4)** copia de la carta Nº 103-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS emitida por el Gobierno Regional de Lima (fojas 9 al 11), **5)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado (fojas 12); Y, **6)** copia de DNI de "el administrado" (fojas 13).

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **177X526053**

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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01537-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14 al 17) del 01 de diciembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- **i.** "El predio" de 0,95 ha (9 499,76 m^2), recae sobre un predio de mayor extensión denominado Predio Rural La Tablada – El Paraíso 10471-A/Paraíso-1 Número de Parcela Sin Número Código Catastral 10471 Valle Huaura, inscrito a favor del Estado – Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima en la partida registral N° P01013123 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39041.
- **ii.** Se encuentra ubicado en zona extra urbana rodeado de parcelas agrícolas, es de topografía plana y de pendiente suave; se encuentra frente a la Carretera Panamericana Norte (vía asfaltada), ocupado en aproximadamente el 60% de su extensión que se traduce en un área con cerco perimétrico subdivido al interior, el resto de área se encuentra desocupado salvo la existencia de algunos árboles y arbustos. Análisis sustentado en las imágenes de Google Earth.

11. Que, en virtud a lo advertido en el considerando precedente, ha quedado determinado que "el predio" es de titularidad de la **DIRECCIÓN REGIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL – DIREFOR DEL GOBIERNO REGIONAL DE LIMA**; en tal sentido al no

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **177X526053**

encontrarse inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y constituir bien de dominio público, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en virtud a lo establecido en el inciso 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento" [1].

12. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "el administrado", debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por "el administrado".

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° 1222-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal Nº 1400-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JAVIER ULLOA DOMINGUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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 N° 19.1.1.4

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 16/12/2022 18:06:12-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor FA
20131057823 hard
Fecha: 16/12/2022 17:16:36-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 16/12/2022 17:59:52-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
BARDALES VASQUEZ Gigi Luz FAU
20131057823 hard
Fecha: 16/12/2022 17:21:23-0500

Profesional de la SDDI

[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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **177X526053**