

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1285-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1200-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VILMA VILCA QUISPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno 2 500,00 m², ubicado en el distrito de Santiago de Surco, 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, 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 27 de octubre del 2022 (S.I. N° 28914-2022), **VILMA VILCA QUISPE**, (adelante "el administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); y, **2)** copia de la memoria descriptiva (fojas 4-5); **3)** copia de los planos de ubicación, localización y perimétrico (fojas 6-7).

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 complemente 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”.

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, 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 inadmisibles 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° 01569-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 8-9) del 07 de diciembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. Recae en los siguientes ámbitos:

Partida	Titular	Superposición parcial m ²	%
11378665	Estado - SBN	1 972.22	78.89
11342949	Propiedad de terceros	308.36	12.33
Sin antecedentes registrales		219.42	8.78
		2500.00	100.00

- ii. Se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida registral N° 11378665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 37243), en el ámbito donde existe una afectación en uso favor del Ministerio del Interior - Policía Nacional del Perú, para ser utilizado como zona de seguridad y campo de entrenamiento, en mérito a la Resolución Suprema n°285-69/HC-BN del 19.03.1969 modificada por Resolución n° 132-2003/SBN-GO-JAD del 12.1.2003.
- iii. Del análisis realizado, se determina que, no corresponde continuar con la evaluación técnica de otros aspectos de la solicitud, toda vez que se superpone parcialmente con propiedad de terceros, con ámbito sin inscripción registral y con un predio del Estado de dominio público afectado en uso al Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú.

11. Que, en ese contexto, respecto a las áreas descritas en el ítem i) es preciso señalar que el área de **308.36 m² (12.33 % del predio)** se encuentra inscrito a favor de terceros; por lo tanto, 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”.

12. Que, es preciso señalar que el área de **219.42 m² (8.78% del predio)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”¹. No obstante, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal- SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias. La inmatriculación de dicha área, de conformidad con el artículo 49° de “ROF de la SBN”.

13. Que, en relación al área **1 972.22 m² (78.89% de “el predio”)**, si bien se ha determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sobre el misma recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio del Interior - Policía Nacional del Perú). No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

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

15. Que, al haberse 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° 01292-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1427-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VILMA VILCA QUISPE**, 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° 19.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente (...)