

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0280-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **291-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ROBERT OMAR NIÑO ORDINOLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 14, Manzana 10, Sector A Grupo 9, Pueblo Joven Upis Huáscar, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 51° y 52° 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 02 de febrero del 2023 (S.I. N° 02445-2023), **ROBERT OMAR NIÑO ORDINOLA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin señalar causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando que se encuentra en posesión de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia del certificado literal (publicidad N° 2022-5120692) del 23 de agosto del 2022 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2-6); **b)** copia del recibo de luz de enero del 2023 emitido por Enel (fojas 7); **c)** copia de la hoja de resumen de impuesto predial del 2019 (HR) emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 8); **d)** copia de la hoja de arbitrios municipales del 2019 (PU) emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 9); **e)** copia de documento nacional de identidad de “el Administrado” (fojas 10); **f)** copia de la constancia de vivencia del 02 de octubre del 2008 emitido por el Asentamiento Humano Upis Huáscar (fojas 11); **g)** copia de resolución sub gerencial N° 0051 del 18 de mayo del 2007 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 12-13); y, **h)** copia del certificado de posesión del 24 de noviembre del 2009 emitido por la Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio del Interior (fojas 14).

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° DIR00002-2022/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 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”.

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, 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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

9. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “el Administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00329-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2023 (fojas 15-16) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” que recae totalmente en ámbito inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI inscrito en la partida registral N° P02024982 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.

10. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo 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.

11. Que, habiéndose 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 Brigada N° 00257-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0320-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ROBERT OMAR NIÑO ORDINOLA**, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**