

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0304-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 122-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA DEL CARMEN AYLAS HUMAREDA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50.15 m², ubicado en la intersección del Jr. Larco Herrera y Jr. Francisco Bejarano N° 100, distrito Magdalena del Mar, 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

3. Que, mediante memorando N° 00329-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de enero de 2023, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, deriva para su atención la solicitud presentada el 14 de diciembre de 2022 (S.I. n°33618- 2022) por **MARÍA DEL CARMEN AYLAS HUMAREDA** (en adelante “la administrada”), en el cual solicita la venta directa del “el predio”, invocando la

causal 4) del artículo 222° “del Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia del DNI de “la administrada”; b) Carta Poder simple firmada por la Administrada; c) Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el estado firmada por la Administrada; d) Plano Perimétrico (Lámina PP-01), Plano de Ubicación (Lámina PU-01), cuadro de coordenadas en Sistema UTM WGS84 Zona 18S, Memoria descriptiva, documentación técnica de fecha diciembre de 2022 con, suscrita por el Ing. Durand López Felipe Luis, con código C.I.P. N° 48170; e) Certificado de Búsqueda Catastral, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima, de fecha 29 de abril de 2022; f) Esquela de notificación N° 00152-2022/SBN-GG-UTD (SI 17367-2022); g) Certificado de búsqueda catastral N° 00663-2023; h) Escrito presentado el 16.09.2011; i) Hoja resumen de Autoevaluó del año 2002, 2003, 2004 a nombre de Humareda Quispe Vda. de Aylas María Josefina (código de contribuyente 0000006161); j) Formulario de impuesto predial 2011 (HR - HL) a nombre de Aylas Humareda Yolanda (código de contribuyente 0000024325); k) Memorándum N° 041-2011-GATR/DFT-MDMM de fecha 15 de junio del 2011; l) Declaración jurada de vecinos; ll) Resolución de sanción N° 010118-2011-GCSC-MDMM. Ordenanza N° 182- MDMM de fecha 26.08.2011; m) Dictamen N° 010118-2011-DS-GCSC-MDMM de fecha 03.08.2011; n) Formulario del impuesto predial 2011 (PU) a nombre de Aylas Humareda Herlinda (código de contribuyente 0000000965); ñ) Partida 41725478 que continúa en la Ficha 43366 (03 págs.); o) Carta Notarial; p) Hoja resumen de Autoevaluó del año 2017 a nombre de Humareda Quispe Vda. de Aylas María Josefina (código de contribuyente 0000006161); q) Memorándum N° 074-2017-GDUO-MDMM de fecha 13 de marzo del 2017; r) Informe N° 164-2017-SGPUOPC-GDUP-MDMM de fecha 06 de marzo del 2017; s) Informe N° 048-2017-ACZ-SGPUOPC-GDUO-MDMM de fecha 06 de marzo del 2017.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 00305-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2023, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) El predio” de 50,95 m² (área grafica referencial), no recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- ii) Según el visor de la SUNARP, “el predio” recae parcialmente en 32.78 m² (64.34%) en ámbito de mayor extensión denominado Fundo Orbea inscrito a favor de terceros, en el Tomo 31B, Foja 231 que continua la Partida N° 49047939 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima y el resto del área de 18.17 m² (35.66%) se encuentra en ámbito donde no se cuenta con información registral.
- iii) Según documentación técnica legal (Resolución de Sanción n°010118-2011-GCSC-MDMM, Informe N° 048-2017-ACZ-SGPUOPC-GDUO-MDMM), emitido por la Sub-Gerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras de la Municipalidad distrital de Magdalena del Mar, “el predio”, ocupa vía pública.
- iv) Según Plano de Zonificación del distrito de Magdalena del Mar aprobado mediante Ordenanza N° 950-MML del 08.06.06 publicada el 17.06.06 y Ordenanza n°1017 del 26.04.07 publicada el 16.05.07, publicada en la página web del Instituto Metropolitano de Lima, se verifica que “el predio” recae totalmente en zona de vía.
- v) De la Situación física y de ocupación, se ha determinado que se ubica en zona urbana consolidada, de topografía plana, se encuentra totalmente ocupado por edificación techada.

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo antes expuesto se ha determinado que el área de 32.78m² (64.34% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros, y el área de 18.17 m² (35.66% de “el predio”) se encuentra sin antecedente registral, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa solicitada.

11. Que, no obstante, a lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral.

12. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, de lograrse la inscripción del 35.66% de “el predio” a favor del Estado, deberá considerarse que de acuerdo a lo señalado en el ítems iv) del noveno considerando, ha quedado determinado que “el predio” recae totalmente en zona de vía pública; razón por la que constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”²; sobre el cual no es posible realizar actos de disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

13. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00275-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0340-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARÍA DEL CARMEN AYLAS HUMAREDA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI