

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0354-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 240-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BENITO FLORES CABALLERO** e **HILDA CRUZ BRIONES DE FLORES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del área de 130,26 m², ubicado en la Mz. B-1 Lote 03 de la Urbanización Mangamarca del 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 08 de febrero del 2023 (S.I. N° 02952-2023), **BENITO FLORES CABALLERO** e **HILDA CRUZ BRIONES DE FLORES** (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", sin señalar causal a la cual se acogen del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, manifiestan ejercer posesión de forma continua, pacífica y pública (fojas 2-3). Para tal efecto, presentan los siguientes documentos: **i)** copia del DNI de "los administrados" (fojas 4-5); **ii)** certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 5357123 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6-7); **iii)** formato de declaración jurada del impuesto predial del 2021 (PU) (fojas 8-9); **iv)** copia del recibo de pago de arbitrios del año 2021 (fojas 10-11); **v)** copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2006 (fojas 12); **vi)** formato de declaración jurada del impuesto predial del año 2006 (PU) (fojas 13); **vii)** recibo de pago del impuesto predial del año 2002 (fojas 15); **viii)** formato de declaración jurada del impuesto predial del año 2002 (HR) (fojas 16); **ix)** boleta de pago del mes de enero del 2017 y recibo de agua (fojas 17-18); **x)** plano perimétrico (P-1) y plano de localización y ubicación (U-01) firmados por el Ing. Civil, Félix Villanueva Pante, con CIP N° 137864 (fojas 19-20).

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” 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”).

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

9. Que, evaluada la documentación técnica adjunta por “los administrados”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00429-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril del 2023 (fojas 21-25), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84 – Z18S consignada en el plano perimétrico, se obtiene un área gráfica de 147,25 m² diferente al área de 130,26 m², existiendo discrepancia en 16,99 m², diferencia que no se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales. Se deje constancia que la presente evaluación se va realizar con área gráfica resultante.
- II) Respecto a la titularidad de “el predio” se observa lo siguiente:
 - De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y al Geocatastro de la SBN, se advierte que “el predio” no recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
 - De la consulta al Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

N°	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
			(O.R. Lima)	(m ²)	
1	Agrícola Zárate S.A.	Fundo Mangamarca	07049569	133,31	90.53
2	Corporación Comercial e Inmobiliaria Zárate S.A.	Fundo Zarate	07082086	4,98	3.38
3	Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL	Mangamarca (R-1. CRA-37)	12334288	8,96	6.09
Área gráfica del predio				147,25	100.00

iii) De lo expuesto, se observa que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Por lo tanto, no corresponde continuar con la evaluación relativos a la libre disponibilidad y el cumplimiento de la causal de venta directa.

10. Que, es preciso señalar que “los administrados” han presentado, adjunto a su solicitud de venta directa, un certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 5357123 del 04 de mayo de 2022, de cuyo contenido se observa que el predio en consulta se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral

07049569; sin embargo, de la evaluación técnica señalada en el considerando precedente, se ha advertido del Visor de SUNARP, que se superpone con tres partidas registrales, siendo una de ellas la consignada en el C.B.C.

11. Que, en virtud de lo expuesto, en relación a las áreas de 133,31 m² (90.53%) y 4,98 m² (3.38%) que forman parte de “el predio”, se ha determinado que no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor de terceros; motivo por el cual esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar actos de disposición alguno sobre estas, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

12. Que, respecto al área de 8,96 m² (6.09%) se encuentra inscrita a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL; motivo por el cual esta Superintendencia, no puede realizar acto de disposición alguno sobre ella, de acuerdo a la normativa indicada en el considerando precedente.

13. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”.

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 Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0393-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2023 y el Informe de Brigada N° 00346-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2013.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BENITO FLORES CABALLERO** e **HILDA CRUZ BRIONES DE FLORES**, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 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.