

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0406-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **231-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ADELINDA URETA CAPCHA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 843.75 m² (área registral), ubicado en la Mz F1 Lt 1 del Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac, Sector Virgen de La Candelaria, distrito de Villa El Salvador, 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 02 de febrero de 2023 (S.I. N° 02960-2023), **ADELINDA URETA CAPCHA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Memoria descriptiva, Plano Localización y de Ubicación (L-1) (fojas 4); **b)** Certificado Literal de la partida registral N° P03168787 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 13); **d)** Declaración jurada de vecinos emitida el 23.01.2023 (fojas 14); y, **e)** Certificado de

Vivencia otorgada por el secretario general del Asentamiento Humano Virgen de la Candelaria de fecha 01.02.2023 (fojas 15).

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 inadmisibile 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0415-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “La administrada” solicita la venta directa de “el predio” inscrito en la partida registral N° P03168787 (área registral 843.75 m²), el cual corresponde al CUS N° 32488, en ese sentido, de la revisión de la base grafica catastral del distrito Villa El Salvador y la Base Temática de predios Estatales que obra en esta Superintendencia, se continuará con la evaluación gráfica y literal vinculados al mencionado CUS.
- ii) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84 Z18S, consignada en la memoria descriptiva, se verifica que el área grafica resultante es de 844,02 m², existiendo

una diferencia de 0.27 m² con el área solicitada 843.75 m², cuya diferencia se encuentra en las tolerancias catastrales permitidas.

- iii) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03168787 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima y anotado en el registro SINABIP CUS N° 32488.
- iv) Constituye área de Equipamiento Urbano, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Centro Poblado Calientes, bien de dominio público destinado a Uso: Parque/Jardín, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Villa El Salvador.
- v) “El predio” se encuentra ubicado en zona de pendiente plana, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, en condición de desocupado, en su interior se visualizan vegetación arboles y/o arbustos que forman jardines cercados. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2010-2022 y la Ficha de Inspección para Portafolio Inmobiliario vinculada al legajo digital del CUS 32488.

10. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, se colige que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN y que se trata de un bien de dominio público, destinado al uso de área Parque / Jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad distrital de Villa El Salvador, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

11. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones en cuanto a la afectación en uso recaída sobre “el predio”, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0476-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2023 y el Informe Brigada

¹ **Artículo 73.-** 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

N° 00392-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ADELINDA URETA CAPCHA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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