



RESOLUCIÓN N° 0424-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 473-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LEÓN ALEJANDRO HUAMANI SORIA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 1 005,73 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), 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 12 de abril del 2023 (S.I. N° 08790-2023), **LEÓN ALEJANDRO HUAMANI SORIA**, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales y para contratar con el Estado (fojas 4); **b)** Constancia de posesión N° 798-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT, de fecha 15.06.2017, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 5); **c)** copia simple de DNI del administrado (fojas 7); **d)** Memoria descriptiva y Plano de lotización visado por la municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (fojas 8); **e)** Copia de Partida de registral N° 11974303 del registro de personas jurídicas de Lima (fojas 13); **f)** Resolución de sub gerencia de

participación vecinal N° 0147-2021-SGPVECDYJGDS/MVMT de fecha 28.09.2021(fojas 24); **g)** Copia de Partida de registral N° 12172773 del registro de predios de Lima (fojas 27); **h)** copia de Documentación emitida por la empresa Luz del sur de fecha 02.03.2015 (fojas 31); **i)** Carta N° 1292-2022-SGPUPHU-GDU/MVMT de fecha 15.07.2022, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 34); **j)** Certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 17.07.2021, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 35).

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” 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 como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0564-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo de 2023 (fojas 37), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Recae totalmente sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina LLanavilla en la partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ii)** De la consulta en la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, se verifica que recae sobre un ámbito de mayor extensión denominado “Relleno Sanitario – Terreno 1 Cono Sur”, otorgado a favor del Estado en mérito al Decreto Ley N° 11061 de fecha 15/07/1949 y anotado en el SINABIP con código CUS N° 50875, sin inscripción registral, ni superpuesto con información gráfica registral, cuyo registro SINABIP se encuentra en condición: En reconstrucción.

iii) Adicionalmente, de la lectura del acervo documentario que obra en el Registro SINABIP con CUS N° 50875 se advierte lo siguiente:

- Mediante Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 de fecha 06.06.1979, resuelve aprobar la afectación al Consejo Provincial de Lima, el uso de cinco (05) extensiones de terrenos eriazos, ubicados tres (03) en el Cono Norte y dos (02) en el Cono Sur de Lima Metropolitana para que sean destinados a rellenos sanitarios.
- Mediante Resolución N° 0916-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26.09.2019, se dispone la extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Metropolitana de Lima por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado.

iv) De la situación física y de ocupación se puede advertir que es de naturaleza eriaza, arenoso, ubicado en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, se aprecia que está delimitada totalmente de material no identificado y en su interior se encuentra un área de 45,88 m² (4,5%) ocupada por un módulo precario para vivienda.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros, 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 de “el predio”.

11. Que, en ese sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no correspondiendo a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 00445-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0497-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LEÓN ALEJANDRO HUAMANI SORIA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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, 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