

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0154-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **1309-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MONICA PATRICIA DIAZ SÁNCHEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 50,12 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. "C" – Lote 25 de la Urbanización los Ochavos, en el distrito de la Victoria, 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 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 26 de octubre del 2023 (S.I. N° 29454-2023) **MONICA PATRICIA DIAZ SANCHEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el estado (fojas 4); **3)** declaración jurada de autenticidad (fojas 5); **4)** copia literal de la partida registral N° P02173147 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **5)** memoria descriptiva (fojas 8); **6)** plano perimétrico (fojas 9); **7)** plano de ubicación (fojas 10); **8)** certificado de habilidad (fojas 11); y, **9)** estado de cuenta del periodo 2023 (fojas 12 al 16).

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 “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00142-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2023 (fojas 17) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, que corresponde a la propiedad identificada en la en la Mz. “C” – Lote 25 de la Urbanización Los Ochavos que se encuentra inscrita a favor de la Junta Nacional de Vivienda en la partida registral N° P02173147 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.

10. Que, al respecto es pertinente mencionar que mediante Decreto Ley N° 143901 de 30 de enero de 1963 se creó la Junta Nacional de la Vivienda, posteriormente mediante la Segunda Disposición Complementaria de la Ley orgánica del Sector Vivienda Decreto Ley N° 17528 del 21 de marzo de 1969 se estableció que el Ministerio de Vivienda evaluará el patrimonio de la actual Junta Nacional de Vivienda y que la misma será asumida por el Ministerio de Vivienda y por la Empresa de Administración de Inmuebles (EMADIPERU) hoy ENACE, de acuerdo a lo que el Ministerio disponga en forma progresiva, no habiéndose producido a la fecha de emisión de la presente resolución cambio del titular de la propiedad en los Registros Públicos.

11. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Junta Nacional de Vivienda; 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.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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° 119-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 171-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MONICA PATRICIA DIAZ SANCHEZ**, 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, 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**