

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0158-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1315-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA UNIDOS MAS QUE NUNCA** representada por la Sra. Ninon Malena Cobeñas Vásquez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 84 925,83 m², ubicado en el Asentamiento Humano Autogestionario San Benito, colindante por el norte con la Edificación de ETECEN, distrito de Carabaylo, 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de octubre del 2023 (S.I. N° 27910-2023), la **ASOCIACION DE VIVIENDA UNIDOS MAS QUE NUNCA** representada por la Sra. Ninon Malena Cobeñas Vásquez (en adelante “la Administrada”), haciendo mención al numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, indicando que solicita la venta de “el predio” manifestando que tiene como objeto destinarlo a la construcción de vivienda para las familias de sus asociados, asimismo que éste tiene como antecedente la partida registral N° 12759032 de un área de 88 334,17 m², que formará parte del que fuera transferido al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento por Resolución N° 019-2012/SBNSDDI y posteriormente revertido el dominio al Estado, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** DNI de la representante de “la Administrada” (fojas 8); **2)** partida registral de inscripción de asociaciones N° 13991332 (fojas 9 al 13); **3)** Carta N° 0715-2022-SCHU-GDUR/MDC emitido por la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 14); **4)** Carta N° 419-2022/SCHU-GDUR/MDC emitido por la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 15); **5)** Informe N° 071-2022/CAFL/SCHU/GDUR/MDC emitido por la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 16 al 19); **6)** Impuesto predial – Declaración jurada de autoevaluó de HR y PR (fojas 22 y 23); **7)** Memoria descriptiva (fojas 24 al 27); y, **8)** otros documentos (fojas 28 al 59).

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 inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00199-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2024 (fojas 60 al 62), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al GEOCATASTRO de la SBN (base gráfica de predios del Estado), y el Visor SUNARP (base gráfica registral), se verifica que “el predio” recae en tres (3) ámbitos inscritos a favor del Estado, y registrados en el Sistema de Información Nacional de Bienes del Estado, según detalle siguiente:

N°	Área m2	%	Denominación	Titular	Partida N° O.R. Lima	CUS
1	42,622.00	50.19	Parcela 1	Estado	15259422	181270
2	41,498.00	48.86	Parcela 2	Estado	15259423	181271
3	00805.23	00.95	Área remanente	Estado	15259419	181273
Total	84,925.23	100.00				

- ii) De la lectura de las partidas registrales Nos 15259422 (CUS 181270) y N° 15259423 (CUS 181271), se tomó conocimiento que son independizaciones de la Partida N° 15259419 (Área remanente - CUS 181273), y ésta última a su vez viene de la acumulación registral de las Partidas registrales Nos. 12759032 y N° 12423526 del Registro de Predios de Lima. No se advierte Cargas y gravámenes.

- iii) De la consulta a la base gráfica de predios incorporados al Portafolio de predios al Estado, se verifica que los CUS 181270 (Parcela 1) y CUS 181271 (Parcela 2), se encuentran incorporados con los códigos N° 277-2022 y 278-2022, respectivamente, los cuales se encuentran dispuestos para su venta por convocatoria pública mediante Resoluciones N° 0235-2023/SBNSDDI y N° 0234-2023/SBNSDDI del 17.03.2023, respectivamente, vigentes a la fecha.
- iv) Del Diagnóstico de titularidad y libre disponibilidad del procedimiento de incorporación al Portafolio de predios del Estado, contenido en el Informe de Brigada N° 00619-2022/SBNSDDI del 19.07.2022, respecto del predio denominado “Área remanente” inscrito en la Partida N°15259419 (CUS 181273), se ha tomado conocimiento que forma parte de la sección vial normativa de la Av. San Pedro de Carabayllo, por tanto, tiene la condición de bien de dominio público.
- v) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, más reciente de abril de 2023, se verifica que “el predio” es una isla rústica con entorno urbano, de topografía de pendiente leve y suelo de textura gravo arcillosa; se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado, sin embargo, se tiene conocimiento que “el predio” ha sido objeto de recuperación extrajudicial en por lo menos dos ocasiones, siendo por ello altamente vulnerable a la ocupación indebida.

10. Que, respecto sobre las áreas comprendidas en los CUS N° 181270 y 181271, descritas en el ítem iii) del considerando precedente, si bien es cierto estos se encuentran inscritos a favor del Estado, también es cierto que, se encuentran dispuestas para la venta por subasta pública aprobadas por Resolución N° 0235-2023/SBNSDDI y N° 0234-2023/SBNSDDI ambas del 17 de marzo de 2023, razón por la cual, dicha situación limita su libre disponibilidad.

11. Que, respecto al área restante comprendido en el CUS N° 181273, es preciso indicar que, de acuerdo descrito en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, forma parte de la sección vial normativa de la Av. San Pedro de Carabayllo, tiene la condición de bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

12. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” no es libre disponibilidad, puesto que un ámbito se encuentra dispuesto para la venta por subasta pública aprobado con Resolución N° 0235-2023/SBNSDDI y N° 0234-2023/SBNSDDI, mientras que el área restante forma parte de la sección vial normativa de la Av. San Pedro de Carabayllo, es decir son de dominio público, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0121-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0165-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA UNIDOS MAS QUE NUNCA** representada por la Sra. Ninon Malena Cobeñas Vásquez, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TECERO.- 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:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI