

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0339-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° **297-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada **ELEODORO REYNALDO OLAYA VALDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 200,25 m² ubicado en la Av. Julio C. Tello N° 496 (lote 2, Mz: G1) del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui etapa primera 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 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 2 de abril del 2024 (S.I N° 08561-2024) **ELEODORO REYNALDO OLAYA VALDEZ** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, los siguientes documentos: **a)** declaración jurada (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** constancia de posesión N° 0677-2013-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 2 de julio del 2013 (fojas 9); y **d)** plano perimétrico (fojas 19).

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° DIR00002-2022/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 complemente 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00514-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del 2024 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03090564 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, sin CUS, siendo destinado a uso Vivienda.
- ii. Corresponde a un terreno de naturaleza urbana de pendiente moderada, ocupado por una vivienda de ladrillos con columnas de concreto, puertas de fierro y techado parcialmente con Eternit, por el costado avenida Julio C. Tello se observa un cartel que indica Casa de la Cultura Julio C. Tello.

10. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando precedente se desprende que “el predio” no se encuentra inscrito a favor de esta Superintendencia, en tal sentido, no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, asimismo la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote destinado a Uso Vivienda en el procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y de la revisión de los antecedentes registrales de la referida partida registral, se advierte que corresponde al Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, sobre la cual aún no se emite el respectivo título de propiedad.

11. Que, en tal sentido, es preciso señalar que el proceso de formalización de la propiedad regulado en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, culmina con la etapa de la formalización individual, que se inicia con el empadronamiento de todos los posesionarios de los lotes (destinados para vivienda) materia de formalización y se concluye el proceso con la entrega de los respectivos instrumentos de formalización, ya sean estos títulos de propiedad, título de saneamiento de

propiedad, instrumentos de rectificación y el respectivo título de afectación en uso, conforme a lo previsto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado con el artículo 1° del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA.

12. Que, en ese marco legal, habiéndose determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor de esta Superintendencia y demás se encuentra bajo los alcances del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de la COFOPRI, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “el administrado”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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, el Informe Brigada N° 00218-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0351-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELEODORO REYNALDO OLAYA VALDEZ**, 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

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