

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0638-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1303-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS PONCIANAS DE HORACIO ZEVALLOS** representada por su presidente German Oscar Huamancayo Ramos, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 853,68 m² ubicado en el distrito de Ate, 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, 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 20 de octubre del 2023 (S.I. N° 28825-2023), la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS PONCIANAS DE HORACIO ZEVALLOS** representada por su presidente German Oscar Huamancayo Ramos (en adelante “la Asociación”) solicita la venta de “el predio” indicando que se encuentran en posesión desde el 2013, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado por “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Copia de DNI (fojas 07); **ii)** Certificado de vigencia de la Partida Electrónica N°13934768 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 08 al 10); **iii)** Certificado literal de la Partida n°P02211838 (fojas 11 al 17); **iv)** La declaración jurada del beneficiario del título XV presentada por PONCIANO HUAMANCAYO CORPUS ante el Ministerio de Agricultura (fojas 18); **v)** Copia del acta de inspección ocular promovida PONCIANO HUAMANCAYO CORPUS y la Sra. SERAFINA RAMOS LOA con fecha 03/08/1989 (fojas 19 al 31); **vi)** Copia literal de la sucesión intestada PONCIANO HUAMANCAYO CORPUS y su esposa la Sra. SERAFINA RAMOS LOA inscrita en la Partidas electrónicas N° 13686639 y 13686640 (fojas 32 al 33); **vii)** Acta notarial sobre protocolización de solitud de sucesión intestada de Ponciano Huamancayo Corpus y Serafina Ramos Loa, numero 111 y Kardex N2981 (fojas 34 al 35); **viii)** Formato de Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) del año 2013 hasta el 2023 (fojas 36 al 57); **ix)** Autorización de ejecución de obra en áreas

de uso público n°075-2018- MDA/GIP-SGOP de 25/01/2018 (fojas 58); **x**) Resolución de Reconocimiento de planos de Trazado y Lotización n°000069- 2018-SGPUC-GDU/MDA de 31/01/2018 (fojas 59); **xi**) Memoria Descriptiva datum PSAD56 - Zona 18S visado por la Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate de 09/2017 (fojas 60 al 63); **xii**) Carta N° 1104-SGPUC-GDU/MDA del 27 de setiembre de 2018 (fojas 64); **xiii**) Contrato Privado de donación de Acciones y Derechos de Bien Inmueble (Terreno) de 30/06/2017 (fojas 65 al 68); **xiv**) Certificado y grafico de Búsqueda Catastral con publicidad n°1676941 de fecha 16/03/2023 (fojas 69 al 71); **xv**) Documentación técnica con coordenadas UTM y datum PSAD56 - Zona 18S suscrita por el Arq. Juan Sánchez Gutiérrez con registro CAP2847 de fecha 03/2023 (fojas 72 al 76); **xvi**) Resolución n°517-2008-COFOPRI/OZLC de fecha 07/12/2008 (fojas 77 al 90); **xvii**) Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad n°070-2009- COFOPRI/TAP de fecha 03/02/2009 (fojas 91 al 92); **xviii**) Recibos de agua y Luz del año 2021 (fojas 93 al 95); y, **xix**) Panel fotográfico (fojas 96 al 101).

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 complementa 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° 00290-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024 (fojas 102 al 104), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la partida registral N° P02211838 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima y anotado en el registro SINABIP CUS N° 79592.

- ii) La información del Certificado de Búsqueda y gráfico Catastral – Publicidad N° 1676941 de fecha 16/03/2023 emitida por la Oficina Registral de Lima, presentada por “la asociación”, es concordante con el análisis gráfico realizado.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, 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° 00356-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0669-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS PONCIANAS DE HORACIO ZEVALLOS** representada por su presidente German Oscar Huamancayo Ramos, 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 y comuníquese. -
P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI