

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0724-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de junio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **1467-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **PEDRO SIMEÓN SÁNCHEZ RAMÍREZ**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 181,67 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 12, de la Mz A, de la Cooperativa de Vivienda Ciudad de Dios, en el distrito San Juan de Miraflores, 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 06 de diciembre de 2023 (S.I. N° 33703-2023) **PEDRO SIMEÓN SÁNCHEZ RAMÍREZ** (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación y posterior venta directa de “el predio” sin señalar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** contrato de compraventa de inmueble de 04 de enero de 2010 (fojas 3); **b)** contrato de transferencia derecho de posesión de 04 de enero de 2010 (fojas 7); **c)** memoria descriptiva (fojas 11); **d)** plano perimétrico (fojas 12); **e)** plano de ubicación y localización (fojas 13); **f)** constancia de posesión N° 0149-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores el 22 de enero de 2016 (fojas 14); **g)** solicitud de publicidad registral (fojas 16); **h)** certificado registral inmobiliario (fojas 17 al 167); **i)** solicitud de publicidad registral (fojas 169); **j)** certificado registral inmobiliario (fojas 170 al 176).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 658-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo del 2024 (fojas 168) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

ID	Titular	Denominación	Partida	Área (m <sup>2</sup> )	(%)
			(O.R. Lima)		
1	Empresa Nacional de Edificaciones	Urbanización San Juan Parcela A	P03172364	130.76	71.98
2	Asociación de vivienda Cruz de Motupe de San Juan de Miraflores	----	P03174725	24.93	13.72
3	Sin información registral		----	25.98	14.30
<b>Área gráfica total</b>				181.67	100.00

El predio” no recae sobre poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.

11. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior el área de 25.98 m<sup>2</sup> (que representa el 14.3% de “el predio”) no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución concordado con el artículo 76<sup>o1</sup> de “el Reglamento”. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

12. Que, el área de 130.76 m<sup>2</sup> y el área 24.93 m<sup>2</sup> (que representa 71.98% y 13.72% de “el predio” respectivamente) se encuentra inscrito a favor del ENACE y la Asociación de Vivienda Cruz de Motupe de San Juan de Miraflores, respectivamente; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éstas, 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.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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, Resolución 0059-2024/ASBN-GG de 21 de junio de 2024; el Informe de Brigada N° 382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 748-2024/SBN-DGPE-SDDI de 24 de junio de 2024

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** presentada por la **PEDRO SIMEÓN SÁNCHEZ RAMÍREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I.N° 18.1.1.8

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

<sup>1</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

**76.1** Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.