

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0761-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 323-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LOS ROSALES DE QUEBRADA VERDE**, representada por su presidenta, la Sra. Gladys Mileni Pumallihua Gutiérrez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 775,26 m², ubicado en el distrito de Pachacamac, 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 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, 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 05 de abril del 2024 (S.I. N° 09024-2024), la **ASOCIACION DE VIVIENDA LOS ROSALES DE QUEBRADA VERDE**, representada por su presidenta, la Sra. Gladys Mileni (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 5). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plano Perimétrico (fojas 6); **b)** Plano de Ubicación y Localización (fojas 7); **c)** Memoria Descriptiva (fojas 8 y 9); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N.° 2024-3415336 (fojas 10 al 12); **e)** Certificado Literal de Registro de Personas Jurídicas de la Partida N° 15425280 de la Oficina Registral de Lima, donde obra inscrita “la administrada” (fojas 13 al 15); **f)** certificado de vigencia de “la administrada” expedido el 3 de abril de 2024, bajo el título 2024-2072961 (fojas 16 y 17); **g)** acta de entrega de un lote de terreno para vivienda en el centro poblado rural

quebrada verde del distrito de Pachacamac expedida el 15 de octubre de 2006 por “la administrada” (foja 18); **h)** constancia de vivencia expedida el 15 de diciembre de 2006 por “la administrada” (foja 19); **i)** diligencia de inspección judicial expedida por el Juzgado de Paz de Pachacamac el 16 de octubre de 2009 (fojas 26 al 30); **j)** Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N.º 2023-2417257 (fojas 37 y 38); y, **k)** fotos de “el predio” (fojas 39 al 43).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 56.1º del artículo 56º 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, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00725-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2024 (fojas 44 al 47), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Revisada la Base Gráfica Única de Predios del Estado, el Geocatastro que administra esta Superintendencia y Base Gráfica Registral de SUNARP, se advierte que el área materia de interés se encuentra comprendida en ámbito sin inscripción registral.
- ii. De la consulta al Mapa Energético Minero administrado por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin, se observa superposición parcial en 325,44 m² (8,62%) con la línea de transmisión eléctrica de media tensión con código N.º 600495962, y su faja de servidumbre con un ancho de 2,50 m; asimismo en su interior se encontraría una estructura de media tensión con código N.º 11941204.

- iii. Según el visor del Sistema Vial Metropolitano administrado por el Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, se observa una afectación en 362,05 m² (9,59%) por la sección normativa (C01) de la vía Colectora Normativa 30, con un ancho de 30 m.
- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo 2009 al 2024 se tiene que es de naturaleza eriza en expansión urbana, de topografía variable, una parte se encuentra nivelada y otra hacia el norte es accidentada, se encuentra parcialmente ocupado en 1 258,89 m² (33,35%) por una especie de módulos de vivienda de material rústico, aparentemente de un piso, ocupación que se mantiene desde la imagen de 10 de marzo 2011.

10. Que, en atención al acápite iii) del considerando precedente se advierte que 362,05 m² (9,59% de “el predio”) recae sobre área de vía, siendo esta por tanto un bien de dominio público por su uso destinado a vía colectora, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

11. Que, adicionalmente, se advierte que el área solicitada no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado, razón por la cual, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de “el predio” de acuerdo a sus facultades establecidas en el artículo 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe 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 de Brigada N° 00402-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0799-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LOS ROSALES DE QUEBRADA VERDE**, representada por su presidenta, la Sra. Gladys Mileni Pumallihua Gutiérrez, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, **estadios**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

CUARTO.- 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

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALES

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI