

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0899-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 499-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ARACELY ISABEL MEZARINA LOSTAUNAU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 562 822,78 m², ubicado en las Lomas de Carabaylo, distrito 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 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 19 de abril del 2024 (S.I. N° 10672-2024), **ARACELY ISABEL MEZARINA LOSTAUNAU** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” por lo que dicho requerimiento se adecuó a la causal de venta directa prevista en numeral 4 de artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Documentación técnica firmada por la Arq. Melissa Chávez Cueto con CAP 24523 (Memoria descriptiva, Plano de ubicación y localización, Plano perimétrico y localización) (fojas 2 al 9); **b)** Impuesto predial, declaración jurada de autoevaluó del año 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012 y 2011 (fojas 10 al 36); **c)** Certificado de búsqueda catastral N° 2023-4710180; **d)** Constancia de posesión de fecha 11.06.2012 (fojas 37 al 42); y, **e)** otros documentos complementarios (fojas 43 al 57).

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, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó 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, 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° 00834-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2024 (fojas 58 y 59), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono con la información de la memoria descriptiva presentada por “la Administrada” según coordenadas UTM en datum PSAD 56 Zona 18S, se obtiene un área gráfica de 1 562 822,82 m², la cual discrepa de 0,04 m² con el área solicitada, cuya diferencia se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral.
- ii. Efectuada la revisión al Aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, del Geocatastro que administras esta Superintendencia se verificó que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima¹ en la partida registral N° 13884857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con Código Único Sinabip (CUS) N° 113968.
- iii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo más reciente del 23.04.2023 se verifica que se trata de un terreno erizado de relieve variado; asimismo, se observan trochas en el interior, así como aparentes lagunas de oxidación. De dichas imágenes, se infiere que actualmente estaría funcionando el relleno sanitario “El Pallal”.

10. Que, en atención a lo señalado en el acápite ii) del considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se superpone con ámbito 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 ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, conforme a lo expuesto en el considerando anterior, se ha determinado la improcedencia liminar del petitorio, por lo que, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

¹ En mérito a la inscripción definitiva de la acumulación provisional a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima efectuada en el asiento C0001 de la partida 13884857, en aplicación de lo establecido en el artículo 11° del Decreto Supremo 130-2001-EF.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 54° del “ROF de la SBN”.

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° 00470-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0928-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ARACELY ISABEL MEZARINA LOSTAUNAU**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI