



RESOLUCIÓN N° 1223-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **599-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FREDDY SASARI QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 133,59 m², ubicado en la manzana A, lote 6, Asociación Pro vivienda San Felipe, Ex Fundo La Encalada, del distrito de El Agustino, 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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 15 de agosto de 2024 (S.I. N° 23148-2024), **FREDDY SASARI QUISPE** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia simple de “el administrado”; **b)** Carta poder para visación de planos, de fecha 15.04.2024; **c)** Memoria descriptiva y Plano perimétrico y ubicación (P-O1 y U-01) de fecha 15.04.2024, suscritos por Arq. Paulo Jairzinho Paima Raza CAP 23959; **d)** Certificado de búsqueda catastral, de un área de 9039.99 m², del 18.08.2020; **e)** Constancia de posesión, N° 160-2013 -SGCAT_H.U/GDU/MDEA, para servicio de energía eléctrica, agua y desagüe de fecha 28.05.2013; y, **f)** Otros documentos.

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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 00960-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de agosto de 2024, ha advertido respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, del Geocatastro de la SBN, se verificó que se superpone dentro de propiedad de mayor extensión inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI), en la Partida registral N° 44266172 del Registro Predial de la Oficina Registral Lima, anotado en el registro SINABIP CUS N° 41378.
- ii) De la situación física, se observa de la imagen satelital del año 2010, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado, de igual forma en las imágenes en abril del 2011 y en la imagen de mayo del 2024, se observa que se encuentra ocupado. Se advierte que encuentra ubicado en área urbana consolidada, con viviendas colindantes de material noble, de relieve plano, con pistas, veredas y demás servicios.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI), por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, deberá declararse la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00640-2024/SBN-DGPE-SDDI

del 27 de setiembre de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 1268-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **FREDDY SASARI QUISPE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - 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).

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

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