

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1595-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **124-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIA NELLY MARTINEZ MORA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 54,79 m², ubicado en el jirón Junín N°1808, Int. 5, distrito, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2023 (S.I. N° 29544-2023), **MARIA NELLY MARTINEZ MORA** (en adelante "la Administrada"), solicitó la inmatriculación y posterior venta directa de "el predio", bajo la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia del DNI de "la Administrada"; **b)** Copia Esquela de Observación emitido por SUNARP, respecto al título N° 2023-02655168 presentado el 11/09/2023; **c)** Copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP; **d)** Copia de Certificado de Zonificación y Vías N° D000139-2023-MML-GDU-SPHU emitido por la Subgerencia de planeamiento de y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; **e)** Copia Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0722-2023-GC-ICLMML, emitido por la Gerencia de catastro del Instituto Catastral de Lima de fecha 27.09.23; **f)** Copia Autoavaluo de fecha 07.01.2023; **g)** Copia Partida de Nacimiento de la Sra. María Nelly Martínez Mora; y, **h)** Documentación técnica con firma de la Ing. Sarai Buendía con CAP 2642, con coordenadas WGS84 (Copia plano de Ubicación y Localización N.° U de fecha 12.2022, Copia plano Perimétrico N.° P de fecha 12.2022 y Copia Memoria Descriptiva).

3. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

4. 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

5. 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.

6. Que, el inciso 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01183-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024 en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Del desarrollo del polígono de las coordenadas UTM zona 18S (DATUM WGS84) consignadas en la documentación técnica, se obtuvo un área de gráfica 54,79 m², la cual se corresponde con el área materia de interés.
- ii. Revisado el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 6569280-2022 expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con fecha 24 de enero del 2023, se observa una descripción sobre un predio de 54,79 m², ubicado en el distrito, provincia y departamento de Lima, sobre el cual menciona que se encuentra comprendido en zona donde a la fecha no se cuenta con información gráfica de antecedentes registrales, situación que imposibilita indicar si el referido predio cuenta con inscripción registral.
- iii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geo catastro que administra esta Superintendencia, se verifica que no presenta superposición con predios de propiedad del Estado.
- iv. Efectuada la revisión de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se observó que el área materia de evaluación presenta una superposición de 37,98 m² (69.32 % de “el predio”) con

la partida registral N° 40245944 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, teniendo como antecedente registral a la Ficha N°323403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que corresponde a un inmueble inscrito a favor de Negociación Irene Apolonia S.A. Sin embargo, de la lectura de los colindantes de la mencionada partida registral y el contraste con la realidad física, se evidencia que la información obrante en la base gráfica de SUNARP, se encuentra desfasada en seis (6) metros al noreste de la realidad física, considerando que la información registral del inmueble colinda con la avenida Almirante Miguel Grau y el jirón Junín; asimismo, la poligonal de “el predio” se encuentra desfasada en 2.7 metros al Noreste de la realidad física. En consecuencia, de acuerdo a estas precisiones, se desprende que “el predio” se encuentra en una zona sin información de inscripción registral, situación que se corrobora con el Certificado de Búsqueda Catastral descrito en el ítem ii del presente considerando. En esa línea, la condición física se deberá verificar en campo, en la etapa probatoria de la causal de venta -de ser el caso-, aunado a ello, se deberán impulsar acciones de saneamiento a fin de que la realidad física se corresponda con la información registral.

- v. Según el Geo visor del Instituto Metropolitano del Perú - IMP, y el Certificado de Zonificación y Vías N° D000139-2023- MML-GDU-SPHU se verifica que tiene la zonificación de Comercio Zonal (CZ).
- vi. En relación a la situación física y ocupación, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2010 al 2024, verificando que es de naturaleza urbana con frente a un pasaje de acceso común a otros inmuebles, que estaría signado con el numero municipal N° 1808 del jirón Junín, ubicado a 16 metros aproximadamente de este ingreso.

9. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra sin inscripción registral, 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.

10. Que, por lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la Administrada”.

11. Que, por otro lado, en cuanto a su requerimiento de inmatriculación y considerando lo advertido en la evaluación de “el predio”, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio (inmatriculación) a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la Administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00796-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1648-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por MARIA NELLY MARTINEZ MORA, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR los resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI