

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1635-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **754-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUEBLO NUEVO DE CONTA ROMA**, representada por su presidente Félix Nicolás Rivera Romero, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de **5 999.10 m²** ubicado en la manzana Z3, lote 1 y un área de **5 737.70 m²** ubicado en la manzana H4, lote 1, ubicados en el Centro Poblado Menor Pueblo Nuevo de Conta, en el distrito Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”, o “los predios”; 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 05 de noviembre del 2024 (S.I. N° 32219-2024) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUEBLO NUEVO DE CONTA ROMA**, representada por su presidente Félix Nicolás Rivera Romero (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** anotación de inscripción (fojas 4); **3)** partida registral N° 21304624 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 5); **4)** certificado de vigencia (fojas 9); **5)** copia de partida registral P17007845 del Registro de Predios de Lima (fojas 17); **6)** memorias descriptivas (fojas 25; 28), **7)** plano perimétrico (fojas 27); y, **8)** copias de documento nacional de identidad (fojas 31 al 72).

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° DIR00002-2022/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 complementé 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, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01231-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2024 (fojas 73) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “Los predios”, no se encuentran incorporados al Sistema Nacional de Bienes Estatales, sin embargo “el predio 1” se encuentra inscrito en la partida registral N° P17007845 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima y “el predio 2” en la partida registral N° P17007621 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, ambos a favor de COFOPRI, uso “área reservada”.
- ii. “El predio 1” se ubica en zona urbana, de topografía variada y suelo arenoso. Se advierte que se encuentra en condición de parcialmente ocupado ya que se visualiza una construcción de una cancha deportiva, la cual se encuentra cercada restringiendo el acceso a terceros. “El predio 2” se encuentra totalmente desocupado. Análisis sustentado en las imágenes del Google Earth.

10. Que, conforme el considerando precedente, ha quedado demostrado que “los predios” se encuentran inscritos a favor de Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, 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.

11. Que, adicionalmente es pertinente mencionar que según el Glosario de términos de COFOPRI, son áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro, pudiendo ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otro.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa

presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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 Brigada N° 811-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1681-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUEBLO NUEVO DE CONTA ROMA**, representada por su presidente Feliz Nicolás Rivera Romero, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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).

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