

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0444-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **083-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el señor **MIGUEL ANGEL IPENZA RUIZ DE LA VEGA**, solicita la venta directa por causal de posesión de un área de 769.11 m², ubicado en el distrito de La Molina, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 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 09 de enero 2025 (S.I N° 00780-2025) el señor **MIGUEL ANGEL IPENZA RUIZ DE LA VEGA** (en adelante “el administrado”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) Constancia de Posesión N° 107-2012/MDLM/GDUPC/SGPUC del 01 de junio de 2012; b) plano perimétrico; c) plano de localización; d) memoria descriptiva; e) declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano; f) contrato de transferencia de posesión de bien inmueble y traslación de dominio; g) declaración jurada de autoevaluó impuesto predial correspondiente al año 2024; h) Resolución Subgerencial N° 3057-2024-MDLM-GAT-SRFT del 28 de agosto de 2024; i) Resolución Subgerencial N° 3058-2024-MDLM-GAT-SRFT del 28 de agosto de 2024; y, j) Saldado de deuda corriente de fecha 28 de agosto de 2024 emitido por la Municipalidad de La Molina.

4. Que, corresponde precisar que si bien “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” en mérito a la causal 2) de “el Reglamento”, también lo es que presenta documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, presupuesto de las causales 3) y 4) de “el Reglamento”.

5. 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”).

6. 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00193-2025/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) No recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- ii) Realizada la consulta en el visor SUNARP se advierte que recae en un ámbito inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11060012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii) De la consulta efectuada al aplicativo Google Earth a fin de determinar la condición física de “el predio”, se advierte que se encuentra ocupado totalmente, asimismo, se observa que aparentemente no existiría concordancia entre la forma en el plano y la realidad física de la ubicación geográfica.

11. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente se advierte que “el predio” recae en propiedad de terceros, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en atención a lo señalado en el numeral 1) del artículo 56.1°¹ de “el Reglamento”.

¹ Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0166-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0464-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **MIGUEL ANGEL IPENZA RUIZ DE LA VEGA**, por los fundamentos 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, 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

establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)