

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1208-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1162-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFREDO MEZA MÉNDEZ**, mediante el cual peticiona la adjudicación en **VENTA DIRECTA** del predio denominado U.C. 00936 de 2,51036 ha (25 106 m²), ubicado en el Sector Esmeralda, en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de agosto del 2022 (S.I. N°21555-2022) por Alfredo Meza Méndez en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” por la causal b) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); y, **b)** plano perimétrico, de fecha agosto 2022 (3).

4. Que, es preciso señalar que “el administrado” en su requerimiento invoca la causal b) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de presentación de la solicitud se encuentra derogada; por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud en atención a la causal 2) del artículo 222 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con 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° 01385-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2022, que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base Gráfica Única de Predios del Estado, se advierte que recae en zona sin antecedente gráfico registral, lo cual también se advierte de la consulta Visor Temático de la SUNARP.
- ii) No se superpone con solicitudes de ingreso en trámite o pendientes de atención, según la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso y el JMAP que obra en esta Superintendencia.
- iii) Se advierte que “el predio” corresponde a la Unidad Catastral N° 00936 pero no se ha identificado información sobre personas vinculadas; según la revisión del Portal del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - SICAR¹.
- iv) “El administrado” no ha presentado documentación que sustente la causal invocada.
- v) Respecto a la situación física de “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth del 02 de diciembre de 2021, se advierte que se trata de una parcela agrícola ubicada en zona extra urbana de topografía plana.

11. Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de

¹ <https://georural.minagri.gob.pe/sicar/#>

disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76² de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

12. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal l) del artículo 48° de “el ROF”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1352-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022 y el Informe de Brigada N° 01136-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulado por **ALFREDO MEZA MÉNDEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

²Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.