

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0733-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 347-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DICK ALIN HERRERA ROSAS**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 992,20 m², ubicada en la Asociación de Propietarios Señor de Los Milagros Retamal de Pachacamac, mz. A, lote 8, distrito de Pachacamac, 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 (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 29 de febrero del 2024 (S.I. N° 05484-2024) **DICK ALIN HERRERA ROSAS** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano de ubicación (fojas 3); **b)** plano perimétrico (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 5); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **e)** declaración jurada de autovaluo (HR y PU) emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 21 de febrero del 2024 (fojas 18); **f)** constancia de posesión para fines de trámite de servicios básicos N° 704-2016-MDP/GRUR/SGOPCHU emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 24 de junio del 2016 (fojas 41); **g)** acta de inspección judicial de vivienda emitida por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay el 5 de diciembre del 2023 (fojas 42); y, **h)** contrato privado de compraventa de bien inmueble celebrado el 10 de diciembre del 2013 (fojas 45).

4. 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.

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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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” concordado 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, 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.

9. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00715-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio del 2023 (fojas 56), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El administrado” presentó el Plano de Perimétrico con coordenadas UTM en PSAD 56 y DATUM WGS 84– Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, obteniéndose un área gráfica de 992,16 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,04 m² la cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Efectuada la consulta en el Geo catastro de la SBN, se verifica que “el predio” se encuentra superpuesto con CUS PROVISIONAL N° 50875, y verificado el aplicativo SINABIP, este no tiene vinculación con partida registral alguna, se encuentra en condición vigente, sub condición “En Reconstrucción”, y en su legajo digital no cuenta con documentos de inscripción registral. Asimismo, es denominado Relleno Sanitario – terreno 1 cono sur.
- iii) Se encuentra inscrito-a favor de la Comunidad Campesina de Llanavilla en la partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv) “El predio”, está ubicado en zona de expansión urbana, se aprecia que está delimitado totalmente por un cerco perimétrico de material noble y en su interior se encuentra un área aproximada de 439 m² (44.25%) ocupada por una edificación. Asimismo, se identifica ocupación incipiente desde el año 2008. Análisis sustentado en las imágenes satelitales del Google earth 16.02.2024.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se ha determinado que “el predio” se encuentra en ámbito inscrito en una partida registral de titularidad de terceros; en tal

sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este predio, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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, Resolución N° 0059-2024/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 00391-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0765-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DICK ALIN HERRERA ROSAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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. 18.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI