

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1144-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **562-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LUISA ROMERO GASPAS** y **OTROS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 011,69 m², ubicada en el sector Vista Alegre del distrito de Sayán, provincia de Huaura, 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") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; 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 15 de mayo del 2024 (S.I. N° 13132-2024) **LUISA ROMERO GASPAS** y **OTROS** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de presentación de la solicitud de venta directa (actualmente causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento"). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia de recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Sayán (fojas 3; 6; 9); **3)** hojas de resumen (HR) del año 2014; 2008; 2015 (fojas 4; 12; 28; 30; 33; 37); **4)** declaración jurada del año 2005. 2006; 2007; 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2016 (fojas 5; 8; 31; 34; 41; 44); **5)** esquila de notificación N° 00089-2024/ SBN-GG-UTD (fojas 47); **6)** certificado de búsqueda catastral emitido por la SBN (fojas 48); **7)** certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP (fojas 49); **8)** informe técnico N° 004205-2024-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UTEG/CAT de 14 de febrero de 2024 (fojas 51); **9)** partida registral N° 50002809 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 54); **10)** plano perimétrico (fojas 57); **11)**

memoria descriptiva (fojas 58); **12)** certificado de habilidad (fojas 60); y, **13)** archivo digital (cd) (fojas 61).

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° 00969-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2024 (fojas 62) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido en uno de mayor extensión inscrito en la **partida registral N° 50002809** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, correspondiente al predio Quinches, Quinches Bajo y Quinches Alto del distrito de Sayán, es de propiedad de la **Cooperativa Agraria de Usuarios**.
- ii. Respecto a la situación física de “el predio”, se verifica que se trata de un **terreno rústico**, utilizado parcialmente con sembríos, que se infiere constituyen la sección identificada como Unidad Catastral 23944 (49,97%), parcialmente ocupado por área verde (28,11%) y el resto por construcciones (21,92%).

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios Tierras del Sol Ltda.; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo 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, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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° 605-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1184-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **LUISA ROMERO GASPAR** y **OTROS**, 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