

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1524-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **702-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES HIJOS DE FATIMA II** representado por su presidenta Carmen Cecilia Chiza Diaz, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 20 972,71 m², ubicado a la altura del Km 20 de la carretera Panamericana Norte, Primera Etapa de Pro - Sector Ensenada, Zona Sur de Puente Piedra, distrito Puente Piedra, 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 03 de octubre de 2024 (S.I N° 28749-2024) la **ASOCIACION DE POBLADORES HIJOS DE FATIMA II** representado por su presidenta Carmen Cecilia Chiza Diaz (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 adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** resolución gerencial N° 0331-2024/MDPP-GPVDS emitido por la Municipalidad de Puente Piedra el 08 de mayo de 2024 (fojas 4); **b)** plano perimétrico (fojas 6); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 7); **d)** copia de documento nacional de identidad (fojas 8); y, **e)** esquila de observación de 22 de agosto de 2024 (fojas 9).

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° DIR-00002-2022/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 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”.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01191-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10) del 04 de noviembre del 2024; 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, ni cuenta con información registral según lo visualizado en el visor de la SUNARP a la fecha del presente informe.
- ii) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, “la administrada” no presentó documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.
- iii) “El predio” es un terreno de naturaleza urbana, de forma irregular constituye ladera de cerro de mediana a gran pendiente, se encontraría parcialmente ocupado, la misma que se da siguiendo la morfología del cerro, la ocupación abarca la mayor extensión de este, constituye una lotización con construcciones posiblemente precarias sobre una trama urbana incipiente, en su interior se visualiza vías que corresponde a circulación interna. Los indicios de ocupación datan de fecha posterior al 12/2017, análisis sustentado en las imágenes del Google Earth.

10. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, 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° 0767-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1572-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE POBLADORES HIJOS DE FATIMA II** representado por su presidenta Carmen Cecilia Chiza Diaz, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de 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° 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