



RESOLUCIÓN N° 0102-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 054-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN LUISA COCHACHI CANCHARI DE HUAYNA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 234.19 m², ubicado en la Urbanización El Remanso de Santa Clara, distrito de Ate, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentados el 17 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32407-2021), **CARMEN LUISA COCHACHI CANCHARI DE HUAYNA** (adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la declaración jurada de diciembre de 2021 suscrita por "la administrada" (fojas 2); **2)** copia de la Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. Civil Héctor armando Ore Torres con CIP N° 79669 (fojas 3-4); **3)** copia planos perimétrico, ubicación y localización suscritos por el Ing. Civil Héctor armando Ore Torres con CIP N° 79669 (fojas 5-6); y, **4)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 15 de noviembre de 2021 y gráfico referencial complementarios, ambos emitidos por la Oficina Registral de Lima (fojas 7-9).

4. Que, el procedimiento 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"; 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").

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

7. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

8. Que, por su parte 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.

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° DIR00002-2022/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° 00103-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10-14) del 26 de enero de 2022, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido como se detalla a continuación:
 - a. En **209,23 m² (89,34%)** en ámbito inscrito en la partida registral N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inmatriculado a favor del Estado en mérito a la Resolución N° 166-2008/SBN-GOJAR del 30/09/2008, identificado con CUS N° 41132.
 - b. Y el área restante de **24,97 (10,66%)**, conformado por dos áreas discontinuas de 20,69 m² (8,83%) y 4,28 m² (1,83%), en ámbito donde no se ha identificado ningún polígono incorporado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estales (SINABIP).
- ii) El área de **209,23 m² (89,34%)** se encuentra comprendido en un área de mayor extensión que presenta una Cesión en Uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima-SEDAPAL, en mérito a las Resoluciones 072-2010/SBN-GO-JAD del 05/05/2010 y 0598-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27/08/2018; por lo tanto, no es disponible.
- iii) “El predio” se encuentra gráficamente dentro del ámbito inscrito en la partida registral N° 45917843, sin embargo, dado que el polígono del predio se encuentra en el límite del ámbito inscrito de la partida en mención y que el título archivado contiene la información gráfica sin los elementos técnicos necesarios, no es posible determinar gráficamente si lo comprende, concordante con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral SUNARP presentado por “la administrada”.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación de las áreas de 20,69 m² y 4,28 m², se verifica que son terrenos colindantes a la zona urbana, de topografía accidentada, en ladera de cerro, observando en parte del ámbito del área de 20,69 m² posible ocupación de una edificación, sin embargo, está sujeta a una verificación en campo de ser necesario, dado que las imágenes de satélite dicho ámbito no cuenta con buena resolución, cabe señalar que de las imágenes del 18/11/2009 al 03/04/2015, se encontraba en la condición de desocupado con presencia de vegetación, asimismo no se aprecia delimitación física que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros.

11. Que, en virtud de lo advertido en el ítem ii) del considerando precedente, si bien el área de **209,23 m² (89,34% de “el predio”)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sobre el mismo recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra comprendido en un área de mayor extensión que presenta una Cesión en Uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima-

SEDAPAL, en mérito a las Resoluciones 072-2010/SBN-GO-JAD del 05 de mayo 2010 y 0598-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto 2018, por lo que no es de libre disponibilidad.

12. Que, en relación al área de **24,97 (10,66% de “el predio)**, esta no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta área.

13. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada” para acreditar formalmente la causal invocada.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00118-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0114-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARMEN LUISA COCHACHI CANCHARI DE HUAYNA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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).

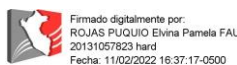
Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:



Profesional de la SDDI



Profesional de la SDDI



Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:



SUBDIRECTORA(e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO