



RESOLUCIÓN N° 0800-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 423-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE JUAN CAFFO CARAZAS**, mediante la cual peticona la **COMPRA VENTA** del área de 107,30 m², ubicado en la Urbanización Miguel Grau Ex Piñonate Manzana 30 lote 5, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º P01244622 del Registro de Predios de Oficina Registral Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2021 [S.I. n.º 05876-2021 (foja 1)], JORGE JUAN CAFFO CARAZAS (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud del literal c) y d) del artículo 77º del D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA (actualmente derogado), para lo cual presenta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); b) formulario HR y PU del año 2011 (fojas 4 y 5); c) copia simple del testimonio de compra venta (fojas 6 al 10); d) copia simple del certificado literal de la Partida Registral n.º P01244622 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 al 15); y, e) copia simple de la memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación (fojas 16 al 19).
3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente, y, en consecuencia evaluar el presente procedimiento al amparo del numeral 3 y 4 del artículo 222 de “el Reglamento”.
4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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 venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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”.

6. Que, por su parte 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, realizada la evaluación técnica, mediante el Informe Preliminar n.° 623-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2021 (fojas 20 al 25), complementado con el Informe Preliminar n.° 1155-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2021 (fojas 55 al 58), se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del ESTADO en la Partida Registral n.° P01244622 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y que el mismo fue vendido por el Estado, representado por el Director Nacional de Bienes Nacionales, a favor de Matilde Paredes Cisneros, mediante la escritura pública de compra venta del 20 de septiembre de 1968, documento público que remitió el Director del Archivo Notarial, mediante el Oficio n.° 0182-2021-AGN/DAN presentado el 9 de julio de 2021 [S.I. n.° 17629-2021 (fojas 33 al 54)], a solicitud de esta Subdirección mediante el Oficio n.° 2414-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021 (fojas 31 y 32).

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que el dominio de “el predio” es de propiedad privada (Matilde Paredes Cisneros), razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de éste, de conformidad con la normativa glosada en el cuarto y séptimo considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.° 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-GG, e Informe Técnico Legal n.° 1102-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por **JORGE JUAN CAFFO CARAZAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/jmp-rdc
POI N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario