

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1023-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 963-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO CONTRERAS OLIVERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 59,69 m² ubicado en la Calle Camino Real s/n, en el distrito de Lurigancho, 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 24 agosto de 2021 (S.I. N° 23881-2021), **FERNANDO CONTRERAS OLIVERA**, (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar el causal del artículo 222° de "el Reglamento" en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta que "el predio" colinda con el terreno de su propiedad (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2) copia del** Plano de Localización y Ubicación U-01 de julio de 2021, suscrito por el Arquitecto Isaías Pérez Gutiérrez, con C.A.P N° 13110 (fojas 4); **3)** copia de plano perimétrico P-01 de julio de 2021, suscrito por el Arquitecto Isaías Pérez Gutiérrez, con C.A.P N° 13110 (fojas 5); **4)** copia de Memoria descriptiva de julio de 2021, suscrita por el Arquitecto Isaías Pérez Gutiérrez, con C.A.P N° 13110 (fojas 6); **5)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 12 de agosto de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 9); **6)** copia del informe técnico N° 016199-2021-ZR. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11 de agosto de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 12); y, **7)** copia del grafico parcial de plano (fojas 13); **8)** copia de resumen de deuda del año 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica (fojas 14).

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01458-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 15 a 19) del 12 de octubre de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se superpone con predio inscrito a favor de terceros y área sin inscripción registral:

CUADRO 1					
N°	PARTIDA	OR-LIMA	TITULAR	AREA DE SUPERPOSICIÓN (m ²)	PORCENTAJE (%)
1	49021018		TERCEROS	13,10	21,95
2	-		-	46,59	78,05
TOTAL				59,69	100,00

ii) “El administrado” es copropietario del predio que constituye el Lote 19 de la Mz. 5 de la Urbanización San Fernando inscrito en la partida registral N° 7027908 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el mismo que no es colindante a “el predio” existiendo una franja de terreno que lo separa de 91.81 m², por ello, se prescinde evaluar el cumplimiento del requisito de único acceso.

10. Que, en atención a lo señalado en el los ítems i) del considerando anterior, al haberse determinado que el 46.59 m² (78,05 % de “el predio”) se encuentra inmerso en ámbito sin antecedente registral, y que el 13.10 m² (21.95 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros; ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en quinto y sexto considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

11. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por

“el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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, el Informe de Brigada N° 01077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1376-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FERNANDO CONTRERAS OLIVERA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario