

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1055-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1207-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILFREDA ARACELLY CORDOVA INCHI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 144 m², ubicado a la altura del Km. 27.5 de la Panamericana Sur, anexo comunal N° 5 – Loma de Corvina, MZ C lote 17 en el distrito de Villa El Salvador, 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 (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 Memorándum N° 3727-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de setiembre de 2021 la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal deriva el pedido de venta directa para la atención correspondiente, el escrito s/n fue presentado el 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20803-2021) **WILFREDA ARACELLY CORDOVA INCHI** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 8); **b)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Víctor Quillca Mayo (fojas 9); **c)** plano de ubicación y localización suscrita por el arquitecto Víctor Quillca Mayo (fojas 10); **d)** plano perimétrico suscrita por el arquitecto Víctor Quillca Mayo (fojas 11); **e)** cd (fojas 12); **f)** declaración jurada (fojas 13); **g)** contrato privado de transferencia de bien inmueble de 28 de enero de 2021 (fojas 14); **h)** copias simples de contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión (fojas 18, 20); **i)** copia simple de testimonio de contrato de compraventa de 7 de noviembre de 2017 (fojas 22 al 26); **j)** copia simple de testimonio de contrato de compraventa de 24 de noviembre de 2014 (fojas 27 al 32); **k)** declaración jurada de autovaluo (PU y HR) del

año 2020 (fojas 32); **l**) declaración jurada del impuesto predial del año 2019 (fojas 36 y 38); **m**) fotografías de “el predio” (fojas 39, 40).

4. 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.

5. 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”.

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 complementa 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1709-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021 (foja 41), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Efectuada la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM PSAD56), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 144 m² valor que corresponde a lo solicitado.
- ii. Se advierte que información técnica contenida en la memoria descriptiva no corresponde a “el predio” en ubicación y área.
- iii. No recae sobre poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- iv. Se encuentra superpuesto en un área de 93,35 m² (que representa el 64,83% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 49063571 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima.
- v. El área restante de 50,65 m² (que representa el 35,17% de “el predio”) sin información registral, según consulta al GEOVISOR de SUNARP.
- vi. Recae en zona de dominio restringido, determinado a partir de la Línea de más Alta Marea (LAM) aprobada por Resolución Directoral N°0777- 2014.MGP/DCG del 11.08.2014 y verificado que no existe rompimiento de la continuidad geográfica.
- vii. Se superpone totalmente con el predio de Unidad Catastral N°0106468, cuyo titular catastral es el Sr. Lucio Morales Mamani y la Sra. Paula Condori Mamani de Morales.
- viii. Se ubica en zona ribereña al mar, sobre el cual se ha levantado una edificación tipo vivienda, cuyos inicios de ocupación y acondicionamiento del terreno es del año 2017. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth.

9. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 93.35 m² (que representa el 64.83% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros, en la partida registral N° 49063571 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, el área 50,65 m² (que representa el 35,17% de “el predio”), no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas áreas, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76^o1 de “el Reglamento”; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado de ésta última.

11. Que habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “la administrada” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

12. Que, de lograrse la inscripción del 35.17% de “el predio” a favor del Estado y de volver a solicitar “la administrada” su venta directa deberá considerar que este se ubica en zona de dominio restringido siendo aplicable la Ley 26856 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1125-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1427-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **WILFREDA ARACELLY CORDOVA INCHI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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

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

76.1 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.