



**RESOLUCIÓN N° 0051-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1249-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GLORIA ORLANDINA FERNÁNDEZ DELGADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 456,47 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito presentado el 29 de octubre del 2021 (S.I. N° 28264-2021), GLORIA ORLANDINA FERNÁNDEZ DELGADO (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la siguiente documentación: a) declaración jurada (fojas 5); b) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 22 de julio del 2022 (fojas 6); y, c) plano de área remanente de titulación (fojas 22).
3. 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.
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” 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 1878-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2021 (fojas 23), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Recae totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

ii. Es de naturaleza urbana, de pendiente ligeramente inclinada, en la condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja su acceso a terceros, asimismo se advierte una vía local que atraviesa “el predio” en el extremo norte. Lo señalado se encuentra sustentado en la imagen satelital de Google Earth del 03/11/2021

iii. No ha sido posible determinar si “el predio” es colindante o no con la propiedad de “la administrada”, en tanto no presentó documento que acredite que el inmueble de su propiedad colinda con el predio estatal materia de la compra directa. No obstante, “el predio” es atravesado por la calle 18 de marzo por el extremo norte, siendo esta vía de uso público, por lo tanto, tiene acceso directo a través de la referida vía local.

9. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” cuenta con inscripción registral a favor del Estado o si se viene evaluando su inmatriculación, , procedió a consultar mediante Memorando N° 00040-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero del 2022 (fojas 30), a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE, si viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia de “el predio”. En atención a ello, mediante Memorando N° 00251-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero del 2022 (fojas 32), la SDAPE adjunta el Informe Preliminar N° 00117-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022 (fojas 33), el cual informa, entre otros, que “el predio” no recae sobre propiedad del Estado y que no cuenta con procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *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, concordante con el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” [1].* No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral a) del artículo N° 44 del “ROF de la SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA

[1] 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios. -

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.

11. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de lograrse la inscripción registral de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar “la administrada” su solicitud de venta directa, deberá considerar lo advertido en el octavo considerando de la presente resolución.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 00050-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0051-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GLORIA ORLANDINA FERNÁNDEZ DELGADO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo 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](http://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**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**