

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0600-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 351-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTORIA MARGOT CARBAJAL CAMACHO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 33,10 m² ubicado en el fondo del lote 05, Mz A del A.A.H.H Virgen de las Mercedes de Palao, distrito de San Martín de Porres, 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 escrito presentado el 07 de marzo de 2022 (S.I. N° 06696-2022), **VICTORIA MARGOT CARBAJAL CAMACHO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** título de propiedad emitido por COFOPRI (fojas 3); **3)** copia simple de la partida registral N° P01238899 del Registro Predial Urbano (fojas 5 al 11); **4)** memoria descriptiva (fojas 12); **5)** plano de ubicación y localización (fojas 13); y, **6)** plano perimétrico (fojas 14).

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, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 466-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022 (fojas 16), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P01238899 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40674.
- ii. El predio inscrito en la partida registral N° P01238899 (CUS 40674), corresponde a la inscripción de la Mz A lote 5 del Asentamiento Humano Virgen de las Mercedes de Palao, clasificado como “Área Reservada”, que según el Glosario de términos de COFOPRI, son áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro, pudiendo ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros, de lo cual se desprende que no es un equipamiento urbano.
- iii. En el Asiento 00001 según el Plano de Trazado y Lotización N° 2286-COFOPRI-99-GT, al Lote 05 Mz A se le asignó el Uso de “Parque”, y en el Asiento 00003 se anotó la inscripción de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, no advirtiendo, en asientos posteriores la inscripción de la modificación de uso a Área reservada, ni de extinción de la afectación en uso referida.
- iv. Sobre la causal de colindancia sin acceso directo se aprecia que “el predio” es colindante y es por el lote de “la administrada” que se puede acceder.
- v. Se puede apreciar de las imágenes satelitales de Google Earth que “el predio”, se puede acceder a través del lote de “la administrada”.

vi. “El predio”, se encuentra en un entorno urbano, en zona de ladera como se aprecia en la imagen del StreetView y ocupada por una edificación tipo vivienda.

10. Que, en tal contexto si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que este fue destinado a área reservada en el proceso de formalización a cargo de COFOPRI y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres siendo por tanto un bien de dominio público (parque) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”², y en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su competencia.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

12. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 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° 516-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 672-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VICTORIA MARGOT CARBAJAL CAMACHO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública, a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que realicen las acciones de su competencia

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales

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).

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:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO