



RESOLUCIÓN N° 0604-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1206-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FLOR DE MARIA DANILLA PALACIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio **70,16 m²** ubicado en el pasaje las cruces 142A, en el distrito de Chorrillos, 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 presentado el 18 octubre de 2021 (S.I. N° 26954-2021), **FLOR DE MARIA DANILLA PALACIOS**, (adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la **causal 4)** del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del plano perimétrico suscrito por el Ing. Civil Marco hurtado León con C.I.P N° 7271 (fojas 3); **2)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Civil Marco hurtado León con C.I.P N° 7271 (fojas 4); **3)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 01 de julio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); **4)** copia de Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado del 15 de octubre de 2021 (fojas 7); **5)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 8); **6)** copia de los recibos de pago N° 7421011 y 7421012, cancelados el 21 de mayo de 2021, emitidos por la Municipalidad Distrital de Chorrillos (fojas 9); **7)** copia del Estado de Cuenta Corriente al 21 de mayo de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Chorrillos(fojas 10-12); **8)** copia de la Resolución Subgerencial N° 055-2021-MDCH-GDU-SPUC del 20 de abril de 2021, emitida por la Sub-Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Chorrillos (13); **9)** copia del plano de ubicación y localización, suscrito por el Ing. Civil Marco hurtado León con C.I.P N° 7271 (fojas 14); **10)** copia del Certificado Registral Inmobiliario del 18 de agosto

de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 15-20); **11**) copia del Informe N° 045-2010/GODU-SGOPRIVMDCH del 08 de enero de 2009, emitido por la Sub – Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad distrital de Chorrillos (fojas 21); **12**) copia del Certificado de Supervivencia N° 420 del 26 de junio de 2008, emitido por la Comisaria de Chorrillos (fojas 22); **13**) copia del recibo de suministro de energía eléctrica N° 1300552 correspondiente al mes de noviembre de 2020, emitido por Luz del Sur S.A.A. (fojas 23); **14**) copia del recibo de gas Cálida de julio de 2021 (fojas 24); y, **15**) copia del recibo de suministro de agua potable N° 5150096-5 correspondiente a noviembre de 2010, emitido por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (fojas 25).

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 complemente 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01708-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26-32) del 24 de noviembre de 2021, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta en la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, se verifica que “el predio”, se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 59,92 m² (85,40%)

cuyo ámbito está inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 42027464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 40527.

- ii) Se advierte que la poligonal aportada a la Base gráfica de la SBN, es producto de una reconstrucción realizada por la SDAPE el año 2006, por lo que se recomienda obtener el título archivado de la inscripción de dominio a favor del Estado de la Partida N° 42027464, a efectos de verificar que “el predio” se encuentre comprendido en su totalidad en dicho ámbito.
- iii) Efectuada la consulta a la **base gráfica de SUNARP, “el predio” recae en zona sin información registral**, por lo que, se concluye que la diferencia de 10,24 m² (14.6%) recae en zona sin información registral.
- iv) De los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión el Informe N° 045-2010/GODU-SGOPRIV-MDCH de fecha 08.01.2009 emitida por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Distrito de Chorrillos de fecha 08.01.2009, y recibo de suministro del servicio de agua de SEDAPAL de noviembre 2010, corresponde a “el predio”.
- v) Existen indicios de ocupación según imágenes referenciales de Google Earth del 2005, además esta construido en dos niveles de material noble y el techo del segundo nivel con calaminas, cuenta con servicios de luz, agua y desagüe.
- vi) Se puede apreciar que desde el año 2005 existe sobre el predio indicios de ocupación, además de la imagen del Street View del 2013, se aprecia que “el predio”, se encuentra construido de material noble, en dos niveles, cuenta con servicios de luz, agua y desagüe, el segundo nivel se aprecia techo de calamina.

11. Que, mediante escrito S/N de fecha 09 de diciembre de 2021 (S.I. N° 31707-2021) (fojas 33) “la administrada” incorpora la siguiente documentación: **i)** copia simple de la Ficha Única de Matricula del Ministerio de Educación de Maira Alejandrina Huapaya Palacios; y, **ii)** copia simple de la Ficha Única de Matricula del Ministerio de Educación de Leandro Moisés Danilla Palacios; y con escrito S/N de fecha 07 de marzo de 2022 (S.I. N° 06841-2022) (fojas 36) “la administrada” incorpora la siguiente documentación: **i)** copia simple del Acta de Nacimiento de Leandro Moisés Danilla Palacios, emitida por la Unidad de Registro Civil de la Municipalidad distrital de Chorrillos; **ii)** copia simple de la Acta de Nacimiento de Maira Alejandrina Huapaya Danilla, emitida por la Unidad de Registro Civil de la Municipalidad distrital de Chorrillos.

12. Que, a fin de evaluar integralmente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00626-2022 /SBN-DGPE-SDDI (fojas 37-38) del 20 de mayo de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encontraría comprendido en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la Partida N° 42027464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 40527.
- ii) Los Títulos Archivados que sustentan la inscripción de propiedad del predio inscrito en la Partida N° 42027464(CUS 40527) no cuentan con documentación técnica que sustente la ubicación y ámbito inscrito, por lo que se requiere acciones de saneamiento físico legal con ese fin, acciones previas para ratificar la titularidad de “el predio”.

13. Que, de acuerdo a lo expuesto en párrafo anterior al haberse advertido que “el predio” sería de titularidad del Estado Peruano- Ministerio de Defensa y además que de la evaluación técnica se determinó que se requieren acciones físico legal previas a fin de ratificar la titularidad “el predio”; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución; razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento

14. 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.

15. 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.

16. 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”.

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° 00517-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0673-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FLOR DE MARIA DANILA PALACIOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario