

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0742-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 358-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARITZA PAQUITA CHAVESTA CABANILLAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 144,37 m², ubicado en Sector Collique Manzana Q3 Lote 111 jirón María Parado de Bellido, en el distrito de Comas, 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 22 de marzo de 2022 (S.I. N° 08469-2022), **MARITZA PAQUITA CHAVESTA CABANILLAS** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** declaración jurada del impuesto predial 2009 (HR) (fojas 1); **2)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios (fojas 2); **3)** título registrado de propiedad urbana emitido por COFOPRI (fojas 3); **4)** copia simple de la partida registral N° P01348323 del Registro Predial urbano del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **5)** oficio N° 3106-2007-COFOPRI/OZLC de 19 de octubre de 2007 (fojas 9), **6)** constancia de posesión N° 027-08-SGPUC-GDU/MC emitido por la Municipalidad de Comas el 6 de febrero del 2008 (fojas 10); **7)** recibo único de pago emitido por la Municipalidad de Comas el 22 de enero de 2008 (fojas 11); **8)** resolución gerencial N° 063-2007-GPV/MC emitido por la Municipalidad de Comas de 6 de marzo de 2007 (fojas 12); **9)** carta N° 056-2011-CONVECOMAS (fojas 14); **10)** solicitud (fojas 16); **11)** acta de nacimiento (fojas 17); **12)** plano de ubicación y localización (fojas 31).

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, 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 complementemente 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° 584-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2022 (fojas 32), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito sin inscripción registral, por lo que se debe solicitar a la SDAPE, evalúe la primera inscripción de dominio de “el predio”.
- ii. “La administrada” no mencionó causal de venta directa a la que acoge su pedido, sin embargo, se evaluó, desde el punto de vista técnico, el cumplimiento de las causales de posesión establecidas en los numerales 1, 3 y 4 del Artículo 222, del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151; sin perjuicio, que más adelante “la administrada” precise la causal a la que acoge su solicitud de venta directa.
- iii. No se cumple con la causal 1 (causal de colindancia sin acceso directo), ya que se puede acceder a “el predio” a través de vía (camino peatonal) con la que colinda, articulado al Jr. Marías Parado de Bellido.
- iv. En el caso del HR (Hoja de Resumen) del año 2009 y constancia de Posesión N° 027-08-SGPUC-GDU/MC de fecha 06 de febrero del 2008, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Comas; si bien ambos no brindan detalles técnicos que permita determinar de manera precisa si corresponden a “el predio”, ambos contienen información, de la que se puede inferir que es posible que correspondan con “el predio” o un área mayor que lo involucre.
- v. En imágenes satelitales, del Google Earth, se observa que “el predio” se encontraría ocupado con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, se trata del fondo del Lote 111 Manzana Q3 del Asentamiento Humano Collique – Cuarto Sector O Zona IV (P01348323).

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1°¹ de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

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

11. Que, en tal contexto esta Subdirección mediante Memorándum N° 02031-2022/SBN-DGPE-SDDI de 10 de junio de 2022, ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) lo advertido en el Informe Preliminar descrito en el noveno considerando, para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio del área sin antecedente registral a favor del Estado representado por la SBN.

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

13. 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 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° 594-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 825-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARITZA PAQUITA CHAVESTA CABANILLAS**, 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

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

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.