

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1010-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1281-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RONALD CHRISTIAN DÁVILA JARRES**, representado por Lucio Salazar Proebster, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **519.64 m²**, ubicado en la calle Los Tucanes N° 218, en el distrito de Chaclacayo, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de noviembre de 2021 (S.I.29255-2021), **RONALD CHRISTIAN DÁVILA JARRES**, representado por Lucio Salazar Proebster (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” colindante y cuyo acceso directo es a través de su propiedad ubicada en calle Los Tucanes N° 218- Urb. Los Cóndores- Chaclacayo. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico P-01 y Plano Ubicación U-01, documentos técnicos firmados por el Ing. Carlos Alberto Pantigoso Flores con CIP N°53368, de fecha setiembre de 2021 (fojas 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00789-2021 emitido por la Subdirección de Catastro de esta superintendencia de fecha 13-08-2021 (fojas 6); **c)** Copia simple del Certificado Literal de la Partida Registral N° 46472497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de fecha 27-09-2021 (fojas 7); **d)** Copia simple de Expedito de escritura Pública del 04-10-2018 (fojas 14); **e)** Copia de DNI de “el administrado” y su representante (fojas 18).

4. Que, “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal de único acceso; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 1) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

5. 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”).

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 00137-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae parcialmente en un área de 50.40 m² (9.70%) con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N°12341286 de la Oficina Registral Lima, asignado con el CUS N° 50752, lo cual es concordante con el Certificado de Búsqueda Catastral N° 00789- 2021.

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1) Colindancia sin acceso directo:

Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

- ii) El área restante de 469.24 m² (90.30%) recae sobre un ámbito que no cuenta con información gráfica registral.
- iii) Se encuentra a 170 metros de la faja marginal de la quebrada Los Cóndores y a 150 metros de la Zona de alto peligro de inundación (Punto crítico parte alta).
- iv) El administrado², es propietario del predio inscrito en la partida N°46472497 del Registro de Predios de Lima, ubicado en la Calle Los Tucanes N° 218 - Urb. Los Cóndores, siendo colindante a “el predio”.
- v) Se advierte que el único acceso hacia “el predio” es a través de la propiedad de “el administrado” (partida N°46472497), según lo visualizado en la imagen satelital del Google Earth de fecha 26 de agosto de 2021.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00450-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de febrero de 2022, ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE) lo advertido en el Informe Preliminar descrito en considerando anterior, para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio del área de 469.24 m² (90.30% del predio) a favor del Estado representado por la SBN.

13. Que, mediante Memorándum 01193-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2022, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe si sobre “el predio” viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 02211-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de mayo del 2022, informó que área de 469.24 m² (90.30% del predio), será evaluada oportunamente de acuerdo a la factibilidad de sus incorporaciones al patrimonio del Estado, para lo cual se tendrá en cuenta la programación y prioridades establecidas para el equipo a cargo del procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, las cuales obedecen al cumplimiento de nuestro Plan Operativo Institucional.

14. Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el décimo primer considerando, se ha determinado que si bien el área de 469.24 m² (90.30% de “el predio”) cumpliría con la causal de colindancia sin acceso directo, esta no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad viene siendo materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado por parte de la SDAPE. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o2} de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

15. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00854-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1110-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022.

²Artículo 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **RONALD CHRISTIAN DÁVILA JARRES**, representado por Lucio Salazar Proebster, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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
FIRMADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO