



RESOLUCIÓN N° 0295-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1118-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GODOFREDO ALBERTO PADILLA CONCEPCIÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 1 218, 54 m², ubicado entre la calle Cerro Negro, Cerro Gris y Cerro Arco Iris, en el distrito de San Juan de Miraflores, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 05 de octubre de 2022 (S.I. N° 26349-2022), por **GODOFREDO ALBERTO PADILLA CONCEPCIÓN** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar expresamente la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, señala ejercer la posesión por más de 10 años (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia del Informe preliminar n° 00176-2019/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 04 de julio de 2019 (fojas 3); **b)** Copia de la Resolución n° 0591-2019/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 18 de julio de 2019, donde se resuelve declarar improcedente

la solicitud presentada por “el administrado” (fojas 6); c) Solicitud de ingreso n°18878-2019, donde “el administrado” solicita la primera inscripción de dominio a favor del Estado (fojas 9); d) Copia de DNI de “el administrado” (fojas 10).

4. Que, mediante memorando N° 00776-2023/SBN-DGPE-SDS del 20 de marzo del 2023 la Subdirección de Supervisión trasladó el escrito presentado el 02 de marzo de 2023 (S.I. N° 05235-2023), por “el Administrado”, en el cual reitera su solicitud la venta directa del “el predio”.

5. 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”).

6. 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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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, 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.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1544-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2022 (fojas 11), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Partida	Área	(%)
			(O.R. Lima)	(m2.)	
1	171577	Municipalidad Metropolitana de Lima	44915561	19.48	1.60
2		Terceros	13131675	40.97	3.36
3		Sin antecedentes registrales		1158.06	95.04
Área grafica del predio				1218.51	100.00

ii) Es un terreno ubicado en zona urbana, en ladera de cerro y pendiente moderada, totalmente desocupado, no se advierte delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, análisis sustentado en las imágenes del Google Earth.

iii) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, “el administrado” no presentó documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.

11. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que el área de 40.97 m² (3.36% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros y el área de 19.48 m² (1.60% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste.

12. Que, asimismo, respecto del área de 1 158,06 m² (95.04% de “el predio”) que no cuenta con antecedentes registrales, es preciso señalar que, de la consulta realizada al Sistema Integrado Documentario – SID, se identificó la S.I. N° 25121- 2021 de fecha 24 de junio del 2021, que forma parte de una petición anterior con S.I. N° 18878-2019 promovida por “el administrado” el cual fue evaluado en el Expediente n° 820-2019/SBN-SDAPE, que como resultado se determinó que el área antes referida no cuenta con inscripción registral, dando por concluido el procedimiento mediante Resolución n° 591- 2019/SBN-DGPE-SDAPE por tratarse de un procedimiento de oficio.

13. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00519-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero de 2023, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos remita la información actualizada concerniente a las acciones y medidas efectuadas en relación al pedido de procedimiento de primera inscripción de un área de 6 101,34 m² que involucra a “el predio”; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 00669-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2023, informó que la solicitud promovida por “el administrado se ha determinado que el área de 1 218,54m² carece de antecedente registral, lo cual será evaluado oportunamente para su incorporación al patrimonio del Estado, asimismo, indica que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios estatales se da en razón al interés general de la administración pública, y no al interés individual de un administrado, por tanto, la inmatriculación de la referida área se efectuará acorde a su programación y prioridades establecidas, en cumplimiento de su Plan Operativo Institucional. En consecuencia, 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^o1 de “el Reglamento”.

14. Que, por lo antes expuesto se ha determinado lo siguiente: el área de 40.97 m² (3.36% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros, el área de 19.48 m² (1.60% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; y que el área de 1 158,06 m² (95.04% de “el predio”) aún no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no proceda la venta directa de las referidas áreas, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

15. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, 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°

1Artículo 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.

002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00263-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0327-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada **GODOFREDO ALBERTO PADILLA CONCEPCIÓN**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI