

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1083-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1167-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MISIÓN CRISTIANA CAMINO DE VIDA**, representada por Mirko Renato Campos del Castillo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 700,00 m² ubicado en La Avenida Pampa de Morón (actual Nicolás Aayllón) en el sector Pampa de Morón – Fundo Rustico Huascata, 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 sus 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 51° y 52° 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 septiembre del 2023 (S.I. N° 24600-2023), la **MISIÓN CRISTIANA CAMINO DE VIDA**, representada por Mirko Renato Campos del Castillo (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** declaración jura de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral

de Lima (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 7); **d)** plano perimétrico (fojas 9); **e)** plano de ubicación (fojas 10); **f)** declaración jurada de autenticidad de documentos (fojas 11); y, **g)** Resolución de Sub Gerencia N° 052-2022-SGPUCHE-GDU/MDCH emitido por la Municipalidad distrital de Chaclacayo el 1 de agosto del 2022 (fojas 13).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud, esta Subdirección evalúa la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1244-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023 (fojas 20), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** 145,39 m² (representa el 5,38 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Carlos Enrique Vigil Gonzales y Karen Joan Vigil Gonzales en la partida registral N° 49063656 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ii)** 2 554,61 m² (representa el 94,62 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta superintendencia.
- iii)** Se superpone totalmente con la partida registral N° 49088403, correspondiente a “concesiones para explotar servicios públicos” – concesión definitiva para desarrollar actividades de atribución de energía eléctrica.

iv) De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth del 12.07.2010, 14.08.2017 a la más actual del 23.04.2023, se verifica que “el predio” tiene una infraestructura que se entiende que esta dentro de los límites del predio, en la parte sureste, adicionalmente, en la parte noreste, recae aparentemente en cerco perimétrico que se deduce que corresponde a un predio colindante a otra ocupación.

10. Que, en cuanto al área señalada en el ítem i) del noveno considerando, se ha determinado que se encuentra inscrito a favor de Carlos Enrique Vigil Gonzales y Karen Joan Vigil Gonzales, en ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, respecto del área señalada en el ítem ii) del considerando precedente se ha determinado que recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 2 554,61 m² (representa el 94,62 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 145,39 m² (representa el 5,38 % de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de los terceros, debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 954-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1181-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **MISIÓN CRISTIANA CAMINO DE VIDA**, representada por Mirko Renato Campos del Castillo, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

¹ Artículo 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.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, Procuraduría Pública y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI