

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0836-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 452-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO PEDRO ENCARNACIÓN CHIRRE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 313,68 m², ubicada en la calle Los Jazmines de Palao, AA.HH. Los Jazmines 2° Etapa, distrito de San Martín de Porres, 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 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 (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 6 de junio del 2024 (S.I. 15624-2024), **MARCELINO PEDRO ENCARNACIÓN CHIRRE** (en adelante “el administrado”), solicita que se inicie el procedimiento de compraventa de “el predio”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** cargo de la solicitud S.I N° 03413-2024 (fojas 5); **b)** informe técnico N° 011714-2024-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, emitido por la Oficina Registral de Lima el 3 de mayo del 2024 (fojas 6); **c)** memoria descriptiva (fojas 8); **d)** plano de ubicación y localización (fojas 10); y, **e)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 11).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde evaluar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

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, 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” 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 “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00798-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2024 (fojas 13), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en un ámbito sin información gráfica de inscripción registral, corroborado por el certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada”; lo cual se encuentra validado según lo indicado en el CBC – Publicidad N° 2694780 de fecha 07 de mayo de 2024.
- ii) Se encuentra colindante a la Calle Los Jazmines de Palao, y revisado el Visor del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, se visualiza que dicha calle no es una vía metropolitana, por lo cual, se deberá consultar a la autoridad competente, para conocer si “el predio” se encuentra afectado por el sistema vía, y sobre su zonificación.
- iii) De las imágenes satelitales de Google Earth y de Street View, se observa que “el predio” desde el 24.01.2009 hasta 17.12.2022, se visualizaba aparentemente desocupado, sin embargo, en la imagen satelital del 12.10.2023, se observa ocupación parcial de “el predio”, equivalente a un área de 23,40 m² (7.46 % de ocupación total visible). Asimismo, en las imágenes de Street View de abril del 2015, se visualiza una aparente ocupación de construcción provisional (muros de triplay, bastones de madera, techo de madera y esteras); situación que deberá corroborarse en campo, de corresponder.

11. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, 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”. En tal

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

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

sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

13. Que, no obstante, lo indicado de lograrse la inscripción de “el predio” y de solicitarse nuevamente dicha área sustentada en causal distinta a la requerida; deberá consultarse a la entidad competente sobre la presunta superposición con vías y su zonificación, luego de lo cual se realizará la evaluación integral de aquel nuevo pedido.

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, Resolución N° 0059-2024/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0863-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARCELINO PEDRO ENCARNACIÓN CHIRRE**, 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.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.