

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0747-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 875-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA FELICITAS SÁNCHEZ ABANTO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 63,39 m², ubicado en la Calle S/N Lote 3A de la Asociación de Criadores Porcinos Cerro Verde, distrito de Villa María del Triunfo, 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 TUDO 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18644-2021), la señora **MARÍA FELICITAS SÁNCHEZ ABANTO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal “C” señalada en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada y además manifiesta que el predio solicitado colinda con predio de su propiedad. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** una fotografía (fojas 2); **b)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **d)** memoria descriptiva suscrito por arquitecto Ismael Roberto León Márquez (fojas 6); **e)** plano perimétrico suscrito por arquitecto, Ismael Roberto León Márquez (fojas 7); y, **f)** plano de ubicación – localización suscrito por arquitecto, Ismael Roberto León Márquez (fojas 8).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “la administrada” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1)

de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la administrada” en su requerimiento precisa que posee “el predio” por más de 20 años para lo cual invoca la causal “C” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y además que “el predio” colinda con predio de su propiedad, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello las causales a) y c) de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el incisos 1) y 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

6. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

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 de propiedad del Estado 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, por su parte 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01149-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 (fojas 9), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se verifica que la poligonal desarrollada de las coordenadas que se encuentran ligeramente desplazada y rotada entorno a la ubicación que se indica en la documentación técnica.
- ii) Se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral, por lo que se deberá solicitar a la SDAPE evalúe la primera inscripción de dominio del ámbito en el que se encuentre “el predio”.
- iii) Respecto a la causal de posesión consolidada, se observa que “la administrada” no ha presentado la documentación que acredite su posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.
- iv) Según la información del Google Earth, se observa en la imagen de fecha 07/03/2010 se encuentra totalmente desocupado, mientras que en la imagen de fecha 27/03/2021, se encuentra cercado pero no se distingue el material del cerco y el área construida en su

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

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

(...)

3) **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

interior. Cabe precisar, que las imágenes satelitales del Google Earth, es usado como apoyo técnico referencial, cuando la escala y la resolución lo permiten.

- v) En el presente caso también se evaluara la causal de colindancia, sin acceso directo previsto en el numeral 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, se advierte que “la administrada” solo es propietaria del 25% de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida registral Nro. 12162945 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- vi) Visualizado el Google Earth, se observa en la imagen de fecha 27/03/2021 que “el predio” colinda con predio inscrito en la partida registral Nro. 12162945; asimismo es colindante por el Oeste con una trocha carrozable, que según documentación técnica se trata de la Calle S/N por la cual se conecta a la Av. Cerro Verde, a través del cual se puede acceder de manera directa “el predio”.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. 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”, no obstante, a lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, en tal sentido deberá declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “la administrada” deberá considerarse que la causal relativa a la posesión invocada, a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y que establece los siguientes requisitos: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **iv)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, del 12/07/2010 y el 27/03/2021 “el predio” se encuentra totalmente desocupado y actualmente está cercado pero no se distingue el material del cerco y menos el área construida en su interior.

15. Que, por otro lado conforme se desprende de la solicitud de “la administrada” que también ha requerido por la causal 1) del artículo del artículo 222 de “el Reglamento”. En ese sentido, de la evaluación a la documentación técnica adjuntada por “la administrada” se advierte que “el predio” colinda con Calle S/N por la cual se puede conectar a la Av. Cerro Verde, a través de la cual se accede de manera directa a “el predio” y además “la administrada” solo es propietaria del 25% de las acciones y derechos del predio colindante que se encuentra inscrito en la partida registral Nro. 12162945; por lo que, no cumpliría con la referida causal.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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.

³ Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

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, el Informe Brigada N° 00761-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1046-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MARÍA FELICITAS SÁNCHEZ ABANTO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a las Subdirecciones de Supervisión y de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario