



RESOLUCIÓN N° 0633-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 0759-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAÚL ELÍAS CANAHUALPA UBALDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 60,00 m², ubicado en el Agrupamiento Pachacamac, Sector Cuarto, Etapa Segunda, distrito de Villa El Salvador, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 30 de junio de 2021 (S.I. N° 16433-2021) **RAÚL ELÍAS CANAHUALPA UBALDO** (en adelante "el administrado") solicita la compra venta directa de "el predio", invocando la causal 2) establecida en el artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **i)** planos perimétrico sin sello ni firma de profesional responsable (foja 2); y, **ii)** plano de localización y ubicación sin sello ni firma de profesional responsable (fojas 3).

4. Que, de acuerdo al artículo 218° de "el Reglamento" los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública; siendo que por excepción, puede aprobarse la compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222^{o1} de "el Reglamento".

¹ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

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

5. Que, el 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.

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

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00967-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2021 (fojas 3 al 6), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por tanto, no se encuentra incorporado en el SINABIP; y, **ii)** recae en área de circulación de la Agrupación Pachacamac, Sector Cuarto, Etapa Segunda, comprendido en área inscrita a favor del Banco de Vivienda del Perú, en la partida registral N° P03035780 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

10. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

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 mediante el Decreto

-
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.
 2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
 3. **Poseción consolidada:** Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
 4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00640-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **RAÚL ELÍAS CANAHUALPA UBALDO**, 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.

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