



RESOLUCIÓN N° 0850-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1005-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ANYOSA VÁSQUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de dos áreas 901,16 m² y 900,89 m², ubicados en las faldas del cerro Caverero o cerro Centinela, frente a la vía arterial prolongación Pachacútec y a 200 m² aproximadamente de distancia de la Avenida Lamos en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 26 de julio del 2021 (S.I.19252-2021), CARLOS ANYOSA VÁSQUEZ (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que se encuentra colindante con predios de su propiedad, es decir en la causal 1 del artículo 222° de “el Reglamento”) (fojas 1). Para tal efecto adjunta, copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3).
4. 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.

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”.

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 complemente 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo los Informes Preliminares Nros. 1341 y 1381-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 y 28 de septiembre del 2021 (fojas 5), el que concluye respecto de las áreas solicitadas, entre otros, lo siguiente:

i) “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236537 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 128348.

ii) “El predio 1” se superpone con la S.I N° 00339-2021, correspondiente a una solicitud de permuta en estado en trámite.

iii) No adjunta documentación técnica, mediante el cual se acredite que el predio de su propiedad colinde con “el predio 1”, sin embargo, de la revisión del legajo digital del CUS N° 128348, se observa el contrato de compra venta N° 47-2020/SBN-DGPE, a favor de “el administrado”, no obstante, se encuentra pendiente de inscripción en la partida registral N° 14236536 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 128341.

iv) “El predio 1” colinda con el predio de “el administrado”, sin embargo, no es el único acceso, toda vez que se accede a través de un acceso peatonal que conecta la Avenida Álamos según las imágenes satelitales de Google Earth y la Ficha Técnica N° 151-2019/SBN-DGP-SDDI.

v) “El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 128353

vi) “El predio 2” colinda con “el predio 1” más no con el predio de “el administrado”.

9. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio de “el predio 1” y “el predio 2”, toda vez que se determinó que son de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos para la causal de colindancia prevista en el inciso 1 del artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detalla a continuación: Para el inciso 1): Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.

10. Que, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando, se ha determinado técnicamente que si bien “el predio 1” es colindante con el predio de propiedad “el administrado”, en virtud del contrato de compra venta N° 47-2020/SBN-DGPE, este sí tiene acceso directo a través de un acceso peatonal que conecta la Avenida Álamos según las imágenes satelitales de Google Earth y la Ficha Técnica N° 151-2019/SBN-DGP-SDDI; en consecuencia, no tiene limitaciones de acceso que sustente la causal de venta directa invocada.

11. Que, respecto a “el predio 2”, se ha determinado técnicamente en el ítem vi) del octavo considerando, que se encuentra inscrito a favor del Estado y que este no colinda con el predio de

propiedad de “el administrado”, en la medida que colinda con “el predio 1”; en consecuencia, no cumple con el elemento de la colindancia con el inmueble de propiedad de solicitante.

12. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso los predios no cumplen con los elementos establecidos para la causal invocada (inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

13. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 877-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1180 y 1181-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS ANYOSA VÁSQUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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