

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1045-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1168-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PACIFICACIÓN NACIONAL DEL PERÚ**, debidamente representada por su presidente Vicente Vásquez Barrientos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 944,65 m², ubicado frente a pasaje S/N, en el distrito de Santa Anita, 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 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 15 de octubre de 2021 (S.I. N° 26907-2021) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PACIFICACIÓN NACIONAL DEL PERÚ**, debidamente representada por su presidente Vicente Vásquez Barrientos (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad del representante del administrado (fojas 7); **b)** acta legalizada de la asamblea general extraordinaria de la Asociación de Vivienda Pacificación Nacional del Perú de 11 de mayo de 2021 (fojas 8 al 13); **c)** copia de la partida registral N° 13356688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13 al 18); **d)** declaración jurada (fojas 19); **e)** memoria descriptiva (fojas 20); **f)** plano de ubicación (fojas 23); **g)** plano perimétrico (fojas 24); **h)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 27); **i)** plano de trazado y lotización (fojas 32).

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 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1698-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2021 (foja 33), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Parcialmente un área de 20 756,42 m² (que representa el 99.10% de “el predio”), sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la partida registral N° 13356688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 89936.
- ii. Parcialmente un área de 188.23 m² (que representa el 0.90% de “el predio”), sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda Virgen de la Nieves LTDA., en la partida registral N° P02159454 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, sin código único SINABIP.
- iii. Se descarta superposición con el ámbito de la partida registral N° 44331047 (CUS N° 87220), cuya ubicación tiene carácter referencial, en tanto que no cuenta con datos técnicos para determinar el área debido a las independizaciones realizadas.
- iv. El ámbito del CUS N° 89936 que comprende a “el predio”, se encuentra incorporado al portafolio de predios del Estado con el registro N° 239-2020, sin propuesta de venta por subasta pública.
- v. “El administrado” acredita propiedad del terreno inscrito en la Partida N° P02159454 de la Oficina Registral de Lima, la misma que colinda con “el predio”.
- vi. “El predio”, cuenta con acceso directo a través de vías locales de tránsito peatonal que forman parte de la Coop. Viv Virgen de la Nieves formalizada por el COFOPRI e inscrito en la Partida N° P02159454, por lo que no cumple con los requisitos de la causal invocada de venta directa.

9. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 188.23 m² (que representa el 0.90% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros (Cooperativa de Vivienda Virgen de la Nieves LTDA.), en la partida registral N° P02159454 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, en cuanto al área de 20 756,42 m² (que representa el 99.10% de “el predio”), al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado, corresponde a esta subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos para la causal de colindancia prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, es decir *cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante*.

11. Que, tal como se indicó en el inciso vi) del noveno considerando de la presente Resolución y del panel fotográfico del Informe Preliminar, se determinó que, por el este, colinda una parte con cerro (predio del Estado) y otra con la Coop. Virgen de las Nieves, habilitación urbana formalizada por el COFOPRI verificando que se puede acceder a “el predio” por las vías locales (pasajes peatonales), por lo que no tiene un único acceso; con lo cual no cumple con el requisito establecido para la causal invocada; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa señalada en el décimo considerando de la presente resolución.

12. Que habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1115-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1405-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PACIFICACIÓN NACIONAL DEL PERÚ**, debidamente representada por su presidente Vicente Vásquez Barrientos, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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