



RESOLUCIÓN N° 0146-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 148-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **A.A.H.H. PROYECTO INTEGRAL LAS LOMAS – SECTOR: AMPLIACIÓN VIRGEN DEL ROSARIO DE LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por Juan Roberto Vásquez Bautista, Marilú Churata Veliz y Roció Cotrina Palacios, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 962,31 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero del 2022 (S.I. N° 00787-2022) el A.A.H.H. PROYECTO INTEGRAL LAS LOMAS – SECTOR: AMPLIACIÓN VIRGEN DEL ROSARIO DE LOMAS DE CARABAYLLO, representado por Juan Roberto Vásquez Bautista, Marilú Churata Veliz y Roció Cotrina Palacios (en adelante “la administrada”), peticiona la adjudicación en venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) plano de diagnóstico (fojas 2); b) Resolución de Subgerencia N° 595-2021-SGPV-GDHS-MDC emitida por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 15 de diciembre del 2021 (fojas 4); c) memoria descriptiva (fojas 6); y, d) planos perimétricos y de ubicación (fojas 10).

3. 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.

4. 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”, 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”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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.

6. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0208-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2022 (fojas 12), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Energía y Minas en la partida registral N° 13355484 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, con CUS N° 97363 (fojas 40).

ii) Es de naturaleza urbana con pendiente plana, además se aprecia, que existen ocupaciones parciales, como las extensiones de los lotes aledaños del A.A.H.H Proyecto Integral Las Lomas, una trocha carrozable central que lo atraviesa longitudinalmente y el extremo Este ocupadas parcialmente por construcciones para vivienda, además se advierte que existen dos torres de alta tensión, actualidad presenta un cerco abarcando un área mayor al 50% aproximado, en su interior existe una construcción tipo vivienda, cuya antigüedad es posterior a marzo del 2019. Análisis realizado con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspección técnica del 2011 y del 2016 (Ficha Técnica N° 0044-2011/SBN-DGPE-SDS y Ficha Técnica N° 2637-2016/SBNDGPE-SDS)

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Energía y Minas; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el tercer considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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 de Brigada N° 0165-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0164-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **A.A.H.H. PROYECTO INTEGRAL LAS LOMAS – SECTOR: AMPLIACIÓN VIRGEN DEL ROSARIO DE LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por Juan Roberto Vásquez Bautista, Marilú Churata Veliz y Roció Cotrina Palacios, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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. 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario