



RESOLUCIÓN N° 0291-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 338-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL EL ACUARIO PROGRAMA DE VIVIENDA Y PEQUEÑOS EMPRENDEDORES**, representado por su presidente, Esteban Carlos Torres Arellano, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 739 718,33 m², ubicado en la carretera panamericana Norte Km. 50 + 750, variante Pasamayo margen derecho Pampas Canario, distrito de Ancón, 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 30 de diciembre del 2021 (S.I. N° 33344-2021) la ASOCIACIÓN RESIDENCIAL EL ACUARIO PROGRAMA DE VIVIENDA Y PEQUEÑOS EMPRENDEDORES, representado por su presidente, Esteban Carlos Torres Arellano (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que se desarrollará el proyecto denominado "Viviendas Ecológicas Productivas de Inclusión Social" (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) Minuta de constitución de "la administrada" celebrado el 14 de diciembre del 2021 (fojas 6); b) proyecto denominado "Viviendas Ecológicas Productivas de Inclusión Social" (fojas 26); c) memoria descriptiva (fojas 64); d) plano de ubicación y localización (fojas 66); e) plano perimétrico (fojas 67); y, f) planos de arquitectura (fojas 68).

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”; así como, 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° 0405-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril del 2022 (fojas 72), 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 Producción en la partida registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 90253 (fojas 76), en mérito a la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero del 2015.

ii. Se observa en el asiento D00003 de la referida partida registral, que mediante Resolución N° 210-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2017, se procedió a suspender los plazos otorgados en la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI a favor del Ministerio de la Producción hasta noviembre de 2025, para la presentar programa o proyecto de inversión.

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 Producción; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, 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° 0304-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0332-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada la **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL EL ACUARIO PROGRAMA DE VIVIENDA Y PEQUEÑOS EMPRENDEDORES**, representado por su presidente, Esteban Carlos Torres Arellano, 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