



RESOLUCIÓN N° 0328-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 0357-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA RESIDENCIAL LA ATLÁNTIDA**, representada por la Sra. Janeth Andrelisa Vera Suarez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 751 082,28 m², ubicado en la autopista de la Carretera Panamericana Norte Km 45.85, Variante de 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 30 de diciembre del 2021 (S.I. N° 33343-2021), la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA RESIDENCIAL LA ATLÁNTIDA**, representada por la Sra. Janeth Andrelisa Vera Suarez (en adelante “la administrada”), solicita la adjudicación de forma excepcional de “el predio” sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, sólo señala que solicita “el predio” para realizar un proyecto denominado “Proyecto Vivienda Ecológica y Productivo” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** 2 CD (fojas 2); **b)** Copia de la partida Registral N° 14847189 del Registro de personas Jurídicas de Lima (fojas 3); **c)** Copia simple del D.N.I. de la representante de la administrada (fojas 9); **d)** Proyecto Viviendas Ecológicas e Inclusión Social” o Costo de Proyecto o Plan Estratégico o Zonificación o Proceso de Inversión (fojas 10); **e)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico P-01, Plano de Arquitectura A-01, Plano de Arquitectura A-02, Plano de Arquitectura A-03, Plano de Arquitectura A-04 y Plano de Ubicación y Localización U-01 (fojas 48).

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” y 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, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

8. 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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00486-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2022 (fojas 56), en el que se concluye respecto de “el predio” que se encuentra formando parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de la Producción, para el Proyecto denominado “Parque Industrial de Ancón” en la partida registral N.° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, asignado con el CUS N° 90253.

10. Que, a mayor abundamiento de la revisión de la referida partida registral N.° 13409092, se advierte que en el asiento C00002 se inscribe la transferencia de dominio a favor del Ministerio de la Producción para que sea destinado al Proyecto denominado “Parque Industrial de Ancón” en mérito a la Resolución N.° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06.02.2015, asimismo de la revisión del asiento D00003, se visualiza la modificación del asiento D00002, mediante Resolución N.° 210-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30.03.2017, en el cual suspende desde el 26 de junio de 2015 hasta noviembre de 2025, el plazo para el cumplimiento de gestionar el cambio de zonificación, presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión y presentar el contrato de adjudicación o concesión.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que

“el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de la Producción; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el tercer considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

12. 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0339-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0367-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA RESIDENCIAL LA ATLÁNTIDA**, representada por la Sra. Janeth Andreliisa Vera Suarez, 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.

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 N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO