

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0561-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 498-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MAR ARENAS COMATRANA** representado por su presidente Roger Huarcaya Mantari, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 27 964,83 m², ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, 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 12 de abril de 2022 (S.I. N° 10292-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MAR ARENAS COMATRANA** representado por su presidente Roger Huarcaya Mantari (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la casual 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memorias descriptivas (fojas 3 al 8); **b)** planos perimétrico y ubicación (fojas 9 al 11); **c)** partida registral N° 11120068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 12 al 14); **d)** partida registral N° 11064844 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 15 al 17).

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" concordado con 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, en ese sentido con la documentación presentada por "la administrada" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 652-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2022 (fojas 18), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N°11064844 de la Oficina Registral Ica, con CUS N° 57024.
- ii. Se encuentra superpuesto parcialmente en su lado sur con un gaseoducto de la empresa CONTUGAS, abarcando un área aproximada de 72.60 m² (0.26%).
- iii. Recae sobre un área de mayor extensión que se encuentra incorporada con Registro N° 421-2021 (CUS N° 57024), sin potencialidad especificada ni propuesta para venta por subasta pública.
- iv. Se advierte que "el predio" tiene acceso directo a través de la propiedad de "la asociación" (partida N°11120068) y también a través de terrenos eriazos desocupados, por tanto, no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada. Asimismo, se ubica en un ámbito con relieve plano, sin elementos geográficos que impidan su acceso.

10. Que, al haberse determinado que "el predio", es predio de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto considerando de la presente resolución, evaluar si "el administrado" cumple con los requisitos establecidos para la causal regulada en el inciso 1) del artículo 222° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.6 de "la Directiva N° DIR00002-2022/SBN": a) Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

11. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución respectivamente, en la evaluación técnica se determinó que a "el predio" se puede acceder por el norte, colinda con propiedad de "la asociación" (partida N° 11120068) y terrenos eriazos desocupados; por el sureste, colinda con terrenos eriazos desocupados; y, por el suroeste, colinda con terrenos eriazos y módulos precarios, por lo tanto, de la verificación de colindancias y linderos, se establece que "el predio" tiene acceso directo a través de la propiedad

de “la asociación” (partida N°11120068) y también a través de terrenos eriazos desocupados; motivo por el cual, la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” no cumple con el requisito con regulado en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose 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 “el administrado”.

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° 474-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 615-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MAR ARENAS COMATRANA** representado por su presidente Roger Huarcaya Mantari, por los argumentos 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. N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO