



## **RESOLUCIÓN N° 0818-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de agosto del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 650-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "PARAISO TROPICAL DE ANCON"** representada por su presidente Jorge Luis Rodríguez Chumpitaz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 012 478,62 m<sup>2</sup>, Ancón en la provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", 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, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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 10 de junio del 2022 (S.I. N° 15412-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "PARAISO TROPICAL DE ANCON"** (adelante "la Asociación"), solicita la transferencia de "el predio", sin precisar causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; no obstante manifiesta que quiere acogerse a la opción de proyecto de interés regional (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Esquela de Notificación N° 00125-2022/SBM-GGUTD referente a la solicitud de ingreso N° 09264-2022 (fojas 2); y, **2)** copia simple del Gráfico Referencial del ámbito en consulta S.I. N° 09264-2022 referencia S.I. n° 06587-2022 (fojas 3).

4. Que, el procedimiento de 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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 de propiedad del Estado 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.

9. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00818-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 4-6) del 04 de julio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC en la Partida N° 14777866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Registro SINABIP CUS 154190 – Provisional.
- ii) El Estado ha transferido el dominio de “el predio” a favor del MTC en mérito de la Resolución N° 0491-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11.06.2021, para que sea destinado a la ejecución de la obra denominada “Proyecto de Transportes y Plataformas Logísticas”, proyecto alineado a los objetivos del Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario” aprobado por Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM, publicado el 11.09.2020

12. Que, conforme el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en octavo considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente; debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00676-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0900-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada **por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “PARAISO TROPICAL DE ANCON”** representada por su presidente Jorge Luis Rodríguez Chumpitaz, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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](http://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**