



RESOLUCIÓN N° 0378-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 360-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AGAVITO GÓMEZ PADILLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 436 006,38 m², ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 16 de marzo del 2023 (S.I. N° 06603-2023), **AGAVITO GÓMEZ PADILLA**, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Declaración Jurada firmada por “el administrado”; **b)** Plano perimétrico P-01 (01), Plano perimétrico P-01 (02), Plano Ortofoto O-01, Plano ubicación S-01y Memoria descriptiva, documentación técnica, firmado por ing. Raúl Santiago Barrantes Barrantes con CIP n° 204540; **c)** Copia literal de la partida registral N°13486912 del registro del Registro de personas Jurídicas de Lima; **d)** copia del D.N.I. del administrado; **e)** Copia literal de la partida registral N°49034290 del registro del Registro de Predios de Lima.

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, 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° 1673-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022 (fojas 16), en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la partida registral N° 49034290 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, signado con el CUS N°. 25880
- ii) De la revisión de la referida partida se observa lo siguiente:
 - a) En el Asiento 2, corre la inscripción del inmueble Parque Zonal N° 23 Complejo Biotecnológico Cono Sur, a favor del Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción en virtud a la Resolución Directoral N° 010-91-VC-56- DMAR de fecha 28-01-1991, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con un área de 1 095 312,90 m².
 - b) En el Asiento C00001, corre la inscripción de cambio de titularidad a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, en mérito de haberlo solicitado por oficio N° 0709-2004/SBN-GL de fecha 27.01.2004 y sustentado mediante Decreto de Urgencia N° 038-2022, Decreto Supremo N° 070-2002- PCM, y ley N° 27779.

- c) En el Asiento B00005, corre la inscripción de modificación de área, luego de la independización efectuada del predio denominado Planta de transferencia de residuos sólidos Huayna Cápac (PTRA) San Juan, el inmueble queda con el área remanente de 585 227,77 m².
- iii) De evaluación física y ocupación actual de “el predio”, de la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth, correspondiente a fecha noviembre de 2021, se ubica dentro de zona urbana con la condición de parque recreacional entre la Av. Pedro Miota y Av. Mateo Pumacahua; se encuentra delimitado físicamente por la Av. Mateo Pumacahua y Pedro Miotta, al interior se observa que aproximadamente el 15% está ocupado por un Asentamiento Humano denominado Asoc. de Vivienda El Paraíso, el 60% por cultivos y el 25% restante se encuentra desocupado.

10. Que, mediante Hoja de Trámite Externo 00051161-2023 presentada el 13 de abril de 2023 (S.I. 09009-2023), la Secretaria General del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento remitió el mismo documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, presentado por “el administrado”, quien solicita la venta directa de “el predio”.

11. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa de “el predio”.

12. Que, en ese sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución, no correspondiendo evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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° 00363-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0436-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **AGAVITO GÓMEZ PADILLA S**, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI