

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0887-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 952-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MARIA DEL ROCIO CARMEN TERESA ROCA GRAÑA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 176 m² ubicado en la Urbanización Álamos de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, 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 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 13 de agosto de 2021 (S.I. N° 21194-2021) **MARIA DEL ROCIO CARMEN TERESA ROCA GRAÑA** (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de "el predio", manifestando que ejerce posesión sobre éste, sin embargo, no precisa la causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** fotografía de "el predio" (fojas 2 al 4); y, **2)** plano de ubicación y localización (fojas 5).

4. 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.

5. 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”.

6. Que, por su parte 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.

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 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1414-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2021 (foja 6), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. No se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por tanto, no se encuentra incorporado en el SINABIP.
- ii. Es un área de recreación pública destinada a Parque, bajo la administración de la Municipalidad de Santiago de Surco, que recae en dos (02) ámbitos de mayor extensión de propiedad de terceros, detallados a continuación:
 - En 125,57 m² (que representa el 71,33% de “el predio”) con el ámbito de mayor extensión inscrito en partida registral N° 49071672 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, cuya titularidad des de la Organización Peruana Promotora de Viviendas de Interés Social Sociedad Anónima.
 - El resto del área de 50,46 m² (que representa el 28,67% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito en partida registral N° 49071692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuya titularidad es de la Organización Peruana Promotora de Viviendas de Interés Social Sociedad Anónima.
- iii. Contrastado con el plano distrital de Lotización de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco (Lamina D-01), se puede deducir que “el predio” es un área de recreación pública destinada a Parque, bajo la administración de la referida comuna el que se encuentra pendiente de saneamiento para su independización.

9. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinar qué el área de 125,57 m² (que representa el 71,33% de “el predio”), y área de 50,46 m² (que representa el 28,67% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de terceros (Organización Peruana Promotora de Viviendas de Interés Social Sociedad Anónima), en las partidas registrales N° 49071672 y N° 49071692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima respectivamente; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

10. Que, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo advertido en el Informe Preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución; si bien “el predio” se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco se hace necesario realizar acciones de saneamiento para su independización, cuyo trámite corresponde a la referida comuna.

11. 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1214-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y venta directa formulada por la **MARIA DEL ROCIO CARMEN TERESA ROCA GRAÑA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO