



**RESOLUCIÓN N° 0375-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 944-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **OVER GAMBINI HUAMAN**, en representación de los integrantes de la Agrupación Familiar "La Nueva Estrella", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de **4 076,57 m<sup>2</sup>**, ubicado entre las Agrupaciones Virgen de Fátima, Establecimiento Penal San Pedro, A.F San Pablo y El Dorado Pampas de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, 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(1) (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 23 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23384-2020), **OVER GAMBINI HUAMAN**, en representación de los integrantes de la Agrupación Familiar "La Nueva Estrella" (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, marco normativo vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento de Identificación – DNI de los integrantes de la Agrupación Familiar "La Nueva Estrella" (fojas 4 al 11); **2)** nómina de los Integrantes (fojas 12); **3)** Fotografía de "el predio" (fojas 13); **4)** copia de 3 Minutas de compraventa de acciones y derechos e independización de Bien Inmueble, otorgada por la Asociación "Agrupación Familiar Mirador de Huanta" a favor de integrantes de la Agrupación Familiar "La Nueva Estrella" (fojas 14 al 28); **5)** copia de Verificación de contribuyente del 07.05.2019 (fojas 29 al 31); **6)** copia de Resoluciones N° 317 y 1083-2016-SGPV-GDS/MDSJL emitidos por la Municipalidad Distrital San Juan de Lurigancho (fojas 32 al 38); **7)** copia de Certificado de Búsqueda Catastral de la SBN N° 00090-2020 (fojas 44); **8)** copia de Plano de Lotización LSV-01 Agrupación Familiar La Nueva Estrella N° 119- 2018-SGDPHU-GDU/MDSJL (Visación de planos para servicios básicos) (fojas 52); **9)** Memoria Descriptiva de la Agrupación Familiar La Nueva Estrella y por anexo cuadro de Datos Técnicos (coordenadas de georreferenciación) (fojas 46).

**4.-** Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

**5.-** 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

**6.-** Que, el 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.

**7.-** 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.

**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 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.

**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° 00331-2021/SBN-DGPE-SDDI rectificado con el Informe Preliminar N° 00332-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021 (fojas 53 al 56), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** efectuada la consulta a la base gráfica se verifica que se encuentra comprendido en ámbito de mayor extensión de propiedad del Ministerio de Justicia y Culto por Escritura Pública de compraventa del 27.10.1974, acto anotado preventivamente en el Asiento 70 del Tomo 1168 – Fojas 269 que continúa en la partida registral N° 07023689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS 25655); **ii)** de la lectura de la referida Escritura Pública de compraventa, la Inmobiliaria Canto Grande Sociedad Anónima transfiere en compraventa al Ministerio de Justicia y Culto, el terreno de 453 562,90 m<sup>2</sup>, conformado por dos lotes, el primer Lote de 453 113,50 m<sup>2</sup> con el fin de destinarlo a la construcción de un Centro de Reclusión para inculpadados, y el Segundo Lote de 449,40 m<sup>2</sup> para destinarlo a la construcción de un pozo y cuarto de Bombeo para dotar de agua al citado Centro de Reclusión; **iii)** en el marco del D.S. 030-2001-EF, el área de 216 068,66 m<sup>2</sup> que formaba parte del Primer Lote ha sido independizado de la partida registral N° 07023689 a favor del Estado en la partida registral N° 12530561 del Registro de Predios de Lima y afectado en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE con la finalidad de continuar siendo destinado al funcionamiento del Establecimiento Penitenciario de Lurigancho. Anotado en el CUS 5418; y **iv)** El área remanente referido en el literal i), requiere acciones de saneamiento físico legal para que se independice registralmente de la partida registral N° 07023689.

**10.-** Que, de lo anteriormente mencionado ha quedado determinado que el “predio” no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

**11.-** Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00385-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0421- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **OVER GAMBINI HUAMAN**, 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.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA