

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0473-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 353-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA SAN FELIPE** debidamente representado por el señor Rupay Tovalino Encarnación mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 419,42 m², ubicado en la Asociación Pro Vivienda San Felipe, del área Remanente del Ex Fundo La Encalada, en el distrito de El Agustino, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN 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 escritos presentados el 19 de abril de 2021 (S.I. N° 09431-2021 y S.I. N° 09432-2021) la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA SAN FELIPE** debidamente representada por el señor Rupay Tovalino Encarnación (en adelante “la administrada”), solicita la 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: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 18 de agosto de 2020 (fojas 4); **b)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 6); **c)** Resolución Subgerencial N° 092-2020-SGCHU-GDU/MDEA emitido por la Municipalidad

Distrital de El Agustino el 30 de diciembre del 2020 (fojas 7); **d**) informe técnico N° 008459-2020-Z.R. N° IX-SEDE LIMA/UREG/CAT emitido por la Oficina Registral de Lima el 30 de julio de 2020 (fojas 9); **e**) plano de planeamiento integral suscrito por la arquitecta Ana María Alarcón Núñez (fojas 12); **f**) plano de ubicación y localización (Lamina U-01) (fojas 16); y, **g**) plano perimétrico (fojas 17).

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° 746-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2021 (foja 18), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrolladas las coordenadas UTM DATUM WGS84, que obran en el Plano Perimétrico – 01 de fecha 01/10/2020, correspondiente a la denominada AREA A PRESCRIBIR, se observa que cuenta con error de coordenadas en un vértice, por lo que graficado dicho vértice de acuerdo a las medidas perimétricas, se obtuvo un polígono de un área gráfica de 2 419,22 m² y un perímetro de 607,52 ml; que difiere ligeramente de lo indicado el Plano Perimétrico – 01 (área de 2 419,42 m² y perímetro de 607,55 ml), diferencia que se encuentra dentro de la tolerancia catastral registral.
- ii. El área de 640,13 m² (que representa el 26.46 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros (Asociación de Vivienda Residencial La Ribera y la sociedad conyugal Roberto Lara Peralta y Olga Porras Laureano) en la partida registral N° 11926495 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28).
- iii. El área de 326,13 m² (que representa el 13.48 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros y el Ministerio de Agricultura-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida registral N° 44266482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 30).
- iv. El área de 963,41 m² (que representa el 39.82 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros (Inversiones Santa Martha Baja S.A.) en la partida registral N° 49064643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41489 (fojas 36).
- v. El área de 46,42 m² (que representa el 1.92 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros (Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural) en la partida registral

N° 44266172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41378 (fojas 46).

- vi. El área de 443,13 m² (que representa el 18.32 % de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral.
- vii. Las áreas de superposición identificadas son referenciales, ya que el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, describe que el predio en consulta (materia del certificado) si bien se encuentra en zona donde tienen identificado de acuerdo a su descripción literal a los predios de mayor extensión inscritos en las Partidas 11926495 y 44266482, no es posible de corroborarlo gráficamente debido a la falta de datos técnicos en los títulos archivados T.A. N° 380243 de 01.08.2006 y T.A. N° 117094 de 15.11.1991; Asimismo, las poligonales de los CUS identificados en la presente evaluación son referenciales.
- viii. En los Asientos D00001, D00002, D00003, D00004 y D00005 de la partida registral N° 49064643 existen Anotaciones Preventivas de Derecho de Vía y Anotaciones Preventivas de Inicio de Procedimiento de Transferencia por D.L. N° 1192, cuya ubicación no ha sido posible identificar por lo que es posible que afecte “el predio”.
- ix. “El predio” se encuentra muy próximo al cauce del denominado Rio Surco, por lo que, de ser el caso, se deberá consultar a la entidad competente, a fin de descartar se afecte Bienes de Dominio Hidráulico.
- x. “El predio” se encontraría de manera parcial en un pequeño porcentaje sobre el ámbito del Paisaje Arqueológico denominado Canal de Surco – Segmento 1, el cual se encuentra en proceso de aprobación, no obstante, debido a que no es posible descargar información gráfica del SIGDA del Ministerio de Cultura, de ser el caso, se deberá consultar a la entidad que corresponde.
- xi. “El predio” se encuentra en área urbana consolidada ocupada en su totalidad, ocupación que data de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, la cual ha sido consolidada con el paso de los años, ya que algunas áreas pasaron de ser áreas verdes a construidas, asimismo, “el predio” involucra las Manzanas A, B y vías de circulación de la Asociación de Vivienda San Felipe, las que colindan con la vía local denominada Avenidas Del Parque Norte; sustentado en imágenes satelitales del Programa Google Earth (fechas 07/03/2010, 02/02/2013, 15/12/2016 y 22/01/2021) y bases gráficas de esta Superintendencia.

9. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que las áreas señaladas en los ítems ii), iii), iv) y v) del considerando que antecede, se encuentran inscritas a favor de terceros y del Ministerio de Agricultura-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en las partidas registrales N° 11926495; 44266482; 49064643 y 44266172 del Registro de Predios 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 séptimo considerando de la presente resolución.

10. Que, el área de 443,13 m² (que representa el 18.32 % de “el predio”), no cuenta con antecedentes registrales a del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con el artículo 76° de “el Reglamento”¹. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

11. Que, de lograrse inscribir el área descrita en párrafo anterior y de solicitar nuevamente su venta directa, deberá consultarse a las entidades correspondientes a fin de determinar su libre disponibilidad.

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

¹ **Artículo 76.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición 76.1 Todo acto de administración o disposición de predios 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.

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° 477-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 525-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA SAN FELIPE** debidamente representado por el señor Rupay Tovalino Encarnación, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - 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