

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0188-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1266-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **CLUB DE MADRES LA SAGRADA FAMILIA**, representado por su presidente, Rita Cabezas Durán de Javier, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **707,50 m²**, ubicado en la Avenida Ampliación y Pasaje 81, manzana W, lote 3, Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, 3era Etapa, 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 (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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de noviembre del 2022 (S.I. N° 32020-2022), el **CLUB DE MADRES LA SAGRADA FAMILIA**, representada por su presidente, Rita Cabezas Durán de Javier (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2 al 6). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** plano perimétrico (lámina: P-01), plano de ubicación y localización (lámina: U-01) y memoria descriptiva de fecha abril del 2022 firmados por el ingeniero civil David Joel Velásquez Castillo, con CIP N° 155934 (fojas 8 al 13); **2)** copia de declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, suscrita por la representante de "la administrada" el 17 de octubre de 2022 (fojas 14-15); **3)** copia de la declaración jurada suscrita por la representante de "la administrada" el 17 de octubre de 2022 (fojas 17-18); **4)** copia literal de la partida N° 11705206, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 20); **5)** copia de la anotación de inscripción del 03 de mayo del 2022, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 21); **6)** copia de la apertura del libro de Actas de Asamblea General de "la administrada" (fojas 22); **7)** copia del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 07 de julio de 2022 (fojas 23-29); **8)** copia de la Resolución Sub Gerencial N| 0021-2022-SGPV-GDS/MDSJL, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 14 de enero de 2022 (fojas 33-35); **9)** copia del reporte de pagos por servicio de agua de SEDAPAL emitido el 27 de septiembre de 2019 (fojas 36-40); **10)** copia del

reporte de pagos por servicio de energía eléctrica de ENEL, emitido el 25 de septiembre de 2019 (fojas 41 al 44); **11)** copias de documento nacional de identidad de la Junta Directiva de “la administrada” (fojas 45-50); **12)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 07 de noviembre del 2017 (fojas 51); **13)** copia de la partida registral n° P02103307 emitida por la Oficina Registral de Lima (52-53); y, **14)** otros documentos ilegibles.

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° DIR00002-2022/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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con 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, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00015-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2023 (fojas 54-56) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente; **i)** forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P02103307 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, de titularidad del Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FOVANI, destinado a local comunal. con CUS N° 26260; **ii)** de acuerdo con la revisión de imágenes satelitales de Google Earth de fecha 03/11/2021 y del Street View de Google de fecha noviembre de 2013, “el predio” se encuentra ubicado en una zona de pendiente plana, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, construido de un piso con techo de calamina, en condición de ocupado .

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre este, en atención a lo dispuesto en el séptimo considerando de la presente Resolución.

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 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, el Informe Brigada N° 00174-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N°

0213-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el **CLUB DE MADRES LA SAGRADA FAMILIA**, representado por su presidente, Rita Cabezas Durán de Javier, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI