

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0615-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 580-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CLUB DISTRITAL PULAN Y ASOCIADOS RESIDENTES EN LIMA - CDPARLI**, representado por su presidente, Sixto Salazar Padilla, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29 000 m², ubicado en la avenida Defensores del Morro con la calle Los Horticultores (sector de los Pantanos de Villa), en el distrito de Chorrillos, 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 N° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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 25 de mayo de 2023 (S.I. 13119-2023), el **CLUB DISTRITAL PULAN Y ASOCIADOS RESIDENTES EN LIMA – CDPARLI**, representado por su presidente, Sixto Salazar Padilla (en adelante, “el Administrado”), solicita la adjudicación de “el predio”, sin precisar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, manifiestan ejercer posesión de forma continua, pacífica y pública desde el año 2010; asimismo requieren la afectación en uso del referido predio (fojas 1-3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **i)** memorial de los dirigentes y asociados del Club Distrital Pulán y Asociados Residentes en Lima (fojas 4-15); **ii)** copia de la apertura del libro de actas denominado Actas N° 1 de fecha 19 de enero de 2002 (fojas 16); **iii)** copia de la apertura del libro de actas denominado Padrón de Socios N° 01 de fecha 19 de julio de 2003 (fojas 17); **iv)** copia de la partida registral N° 11484988 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 18-19); **v)** copia de la apertura del libro de actas denominado Actas de Asambleas Generales N° 01 de fecha 21 de diciembre de 2016 (fojas 20); **vi)** copia de la anotación de inscripción y certificado literal de la partida registral

N° 13825355 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 21-25); **vii**) copia de tres (03) imágenes satelitales de Google Earth (fojas 26-28); y, **viii**) copia del documento nacional de identidad de Sixto Salazar Padilla (fojas 29).

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° 0002-2022/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 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, de la evaluación de la solicitud, se ha podido advertir que “el Administrado” no ha presentado documentación técnica, sin embargo, en el requerimiento presentado, señala que “el predio” se encuentra ubicado en la avenida Defensores del Morro y la Calle Horticultores en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, por tal razón esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00749-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (fojas 30-31), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- I) Del análisis realizado, se graficó un polígono de un área aproximada de 29 000 m², ubicado en la avenida Defensores del Morro, esquina con la calle Horticultores, advirtiendo que recae totalmente dentro del ámbito de la partida registral N° 41992093 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuya titularidad corresponde a terceros.
- II) Del visor del SERNANP se observa que “el predio” no se superpone con el área natural protegida “Refugio de Vida Silvestre los Pantanos de Villa”, sin embargo, presenta superposición con la zona de amortiguamiento de Los Pantanos de Villa.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” a la fecha se encuentra inscrito a favor de terceros, 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 la referida área.

11. Que, en ese sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el Administrado”,

debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00622-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0699-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el **CLUB DISTRITAL PULAN Y ASOCIADOS RESIDENTES EN LIMA - CDPARLI**, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI