



RESOLUCIÓN N° 1277-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 274-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** representada por el Hno. Juan Manuel García López, sobre la **VENTA DIRECTA** de entre otros el predio de 135,90 m², ubicada frente al río Surco, costado de la Av. Tacna s/n, urbanización "La Talana", del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado esta Superintendencia en la partida registral N° 44597268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y signado con el CUS N° 27522 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA(en adelante "el Reglamento"); es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto 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 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado el 24 de febrero del 2020 (S.I. N° 05288-2020), la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** representada por el Hno. Juan Manuel García López (en adelante "la administrada") solicita inicialmente la venta directa de 4 áreas de 36,00m², 135,90 m², 369,35 m² y 352,00 m², denominados respectivamente A1, A2, A3 y A4 (en adelante "los predios"), ubicados frente al río Surco, costado de la Av. Tacna s/n, urbanización "La Talana", distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, advirtiéndose en su requerimiento que no precisa la causal de venta directa; sin embargo, señala estar interesada en adquirir las áreas antes mencionadas inscritas a favor del Estado, siendo éstas colindantes a su propiedad, por tanto se colige que se trata de la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1); sin adjuntar información técnica.

3. 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.

4. Que, es preciso señalar 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”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 esta subdirección 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”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” 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 solo 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, 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 la solicitud.

9. 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.

Respecto a la calificación Formal

10. Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 01983-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 2), del 21 de agosto de 2020, se requirió a la Autoridad Nacional del Agua, informe si “los predios”, se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada; asimismo, si sobre las posibles áreas afectadas existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

11. Que, se efectuó el diagnóstico técnico, el cual fue registrado en el Informe Preliminar N° 00979-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2020 en el que concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

i) “Los predios” denominados “A1, A2, A3 y A4”; se encuentran inscritos a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según detalla lo siguiente:

- **A1: (Área: 36,00 m²):** Inscrito a favor de El Estado en la partida registral N°

44597241 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 27521.

- **A2: (Área: 135,90 m²):** Inscrito a favor de El Estado en la partida registral N° 44597268 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N° 27522
 - **A3: (Área: 369,35 m²):** Inscrito a favor de El Estado en la partida registral N° 44597276 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N° 27523. Se advierte en el rubro de Gravámenes y Cargas, asiento D00002, que el área constituye un bien de dominio público, destinado a área verde, de acuerdo a la Resolución N°170-2011/SBN-DGPE-SDAPE.
 - **A4: (Área: 352,00 m²):** Inscrito a favor de El Estado en la partida registral N° 44597284 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima con el CUS N° 27524. Se advierte la duplicidad registral parcial de 282,86 m² (80,35%) con el inscrito a favor del Estado en la partida registral n° 13200465, (CUS N° 80539), inmatriculado el 09.01.2014 en mérito a la Resolución N°047-2012/SBN-DGPE-SDAPE.
- ii) De la consulta al geoportal del ANA y de la lectura de la partida N° 13200465, “los predios “A1, A2, A3 y A4” colindan con el canal del río Surco, por lo cual se deberá hacer consulta a la entidad competente, con la finalidad de establecer si los predios se superponen con zona de dominio público hidráulico; asimismo, de ser necesario dicha condición deber ser verificada en la inspección técnica en la etapa que corresponda.
- iii) Revisada la imagen satelital de fecha 03.13.2019 (imagen que se tiene hasta dicha fecha) “Los predios A1, A2, A3 y A4” recaen en ámbito de una zona urbana de pendiente plana sin aparentes edificaciones, no se advierte la presencia de cercos físicos, asimismo, se encuentra colindante al canal del río Surco.
- iv) Recaen parcialmente en zonificación de educación básica (E1) en el denominado A3; zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) en el denominado A1, A2 y A4, de acuerdo al plano de Zonificación de Lima Metropolitano – Santiago de Surco (Instituto Metropolitano de Planificación), aprobado por la Ordenanza N° 912-MML del 03-03-06 y 1076-MML del 08-10-07.
- v) Se ha descartado que los predios A1, A2, A3 y A4 se encuentren afectados por la servidumbre de paso de Líneas de Transmisión de Alta Tensión e infraestructura de transporte.

12. Que, en virtud a lo mencionado en el literal ii) del considerando precedente esta Subdirección a través del Oficio N° 01983-2020/SBN-DGPE-SDDI, solicitó a la Autoridad Nacional del Agua, mediante el Oficio N° 798 -2020-ANA-GG/DSNIRH del 02 de octubre de 2020, remite el Informe Técnico N° 045-2020-ANA-DSNIRH/JJCR de 01 de octubre de 2020, razón por la que se elaboró el Informe Preliminar N.º 01211- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2021 en el que se amplía la evaluación técnica de “el predio”, concluyendo, entre otros, lo siguiente:

- i) Según pronunciamiento de la Dirección del Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos ANA, “los predios” se superponen con el Bloque de Riego del Sub-distrito de Riego Rímac, aprobado por Resolución N° 052-2005-AG-DRA.LC/ATDR.CHRL, y los denominados “predios A1, A3 y A4” con el Camino de vigilancia perteneciente a la Comisión de Regantes del Sub-sector del Riego Surco, aprobado con la Resolución N°315- 2005-AG-DAM/ATDR.CHRL.
- ii) El predio inscrito en la partida registral N° 07017137 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la Congregación de Hermanos Maristas del Perú (“el administrado”), arrendado a favor de la Universidad Marcelino Champagnat, del cual fueron independizadas a favor del mismo propietario, en las Partidas N° 12037773 y N° 12037774 Oficina Registral de Lima; que colinda con “los predios”.
- iii) Los predios A1, A3 y A4, cuentan con acceso directo a través del Jirón Las Uvas (prolongación de la Av. Tacna), Jr. Carabela y a través de la Av. Mariscal Ramón

Castilla, respectivamente, mientras que el “Área A2” no tiene acceso directo, dado que el tramo del cauce del Río Surco ubicado frente a éste, se encuentra restringido por un cerco y edificaciones colindantes.

- iv) Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por “los predios”.

13. Que, por lo expuesto se ha determinado que el área “Área A3” (369,35 m²) constituye un bien de dominio público destinado para áreas verdes, por lo tanto, tiene la característica de inalienable e imprescriptible, en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú y concordado con el numeral 2) del inciso 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; no pudiendo ser materia de disposición. Asimismo, debemos precisar también que de la evaluación realizada se ha determinado que el “área A1 y área A4”, cuentan con acceso directo a través del Jirón Las Uvas (prolongación de la Av. Tacna), Jr. Carabela y a través de la Av. Mariscal Ramón Castilla, respectivamente, con lo que no cumple con el requisito establecido para la causal invocada.

14. Que, asimismo se ha determinado que sobre el “área A4” recae una duplicidad registral entre las partidas registrales N° 44597284 y 13200465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ambas inscritas a favor del Estado, hecho que no limita la aprobación de actos de disposición o administración detallados en el numeral 95.3 del artículo 95°¹ de “el Reglamento”, sin embargo conforme a lo señalado en el considerando anterior cuenta con acceso directo, por lo que no cumple con lo establecido en la causal 1) de “el Reglamento”

15. Que, en tal contexto esta Subdirección emitió el Oficio N° 00282-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 25), respecto al pedido de venta directa, el cual fue atendido por “la administrada” mediante escrito presentado el 01 de marzo del 2022 (S.I. N° 06176-2022) (fojas 27).

16. Que, en virtud de los antes expuesto, a fin de continuar con la calificación formal de la venta directa, esta Subdirección mediante Oficio N° 02540-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2022, requirió a “la administrada” lo siguiente:

- a) Precisar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el artículo 222° de “el reglamento”; o caso contrario ratificar que su solicitud se sustenta en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”
- b) A fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento y de ser de su interés, deberá dar su conformidad a su pedido de venta directa, solicitando únicamente el Área A2, el cual se encuentran inscrito a favor del Estado de libre disponibilidad y cumple con los requisitos señalados para la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”.
- c) Tratándose de persona jurídica, deberá señalar la calidad de apoderado o representante legal de la entidad a quien representa, asimismo deberá adjuntar copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.
- d) Por otro lado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.
- e) Además, se le indicó que al haberse advertido un error material en el “Oficio 1” se procedió a dejar sin efecto éste.

17. Que, mediante el escrito presentado el 17 de agosto del 2022 (S.I N° 21694-2022) (fojas 42 al 49); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada”, precisa que su petición se enmarca en la causal “1)” del artículo 222° de “el Reglamento”, dando su conformidad de adquirir el **Área A2** (en

¹ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

(...) 95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

adelante “el predio”) el cual se encuentra inscrito a favor del Estado de libre disponibilidad y que de la evaluación realizada en gabinete cumpliría con los requisitos señalados para la causal invocada.

18. Que, asimismo, se debe tener en consideración lo establecido en el numeral 1 del Artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el inciso 1 del numeral 6.2 del artículo 6° de la Directiva”, el cual detalla lo siguiente:

(...)

1. *Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante.*

19. Que, en tal sentido, en relación al cumplimiento de los requisitos de la causal invocada se advierte lo siguiente: **i)** “la administrada”, no presentó documento mediante el cual acredita su propiedad respecto de un predio colindante a el “Área A2”, sin embargo, menciona que es propietario del predio inscrito en el Tomo 93 Fojas 267 que continúa en la Partida Registral N° 07017137 de la Oficina Registral de Lima (fojas 163); consultada la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el aplicativo JMAP de administración de la SBN y la base gráfica referencial de SUNARP, que obran en esta Superintendencia, se identificó que se trata de un predio que colinda con el predio inscrito a favor de la Congregación de Hermanos Maristas del Perú (“la administrada”), arrendado a favor de la Universidad Marcelino Champagnat, del cual fueron independizadas en las en las Partidas N° 12037773 y N° 12037774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Oficina Registral de Lima, a favor del mismo propietario; y, **ii) respecto al único acceso**, de lo observado en la imagen satelital del programa Google Earth de fecha 27/03/2021; del “Área A2”, existen suficientes indicios que indican que la propiedad de “la administrada” es el único acceso directo.

20. Que, en consecuencia, mediante Informe de Brigada N° 00757-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre del 2022 (fojas 50 al 52), se concluyó lo siguiente: **i)** el área de 135,90 m² constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** “la administrada” ha cumplido con acreditar formalmente los requisitos detallados en el numeral 1 del Artículo 223° de “el Reglamento” y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente del área propuesta.

21. Que, en tal sentido, mediante Oficio n.° 03296-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2022 (fojas 59), se informó a “la Administrada” que ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 1 del artículo 223° de “el Reglamento”, por lo que corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

22. Que, como producto de la inspección técnica efectuada en “el predio” por los profesionales de esta Subdirección el día 01 de setiembre del 2022, se elaboró la Ficha Técnica N° 0110-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre del 2022 (foja 53 al 55), en la que se constató lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito urbano, colinda por el fondo y la derecha con área verde de propiedad de la Congregación de Hermanos Maristas del Perú, siendo ocupado por la Universidad Marcelino Champagnat, y por el frente parcialmente cercado con muro de dicha universidad;
- ii)** No colinda con vías y su acceso es a través de terrenos de propiedad de la Congregación de Hermanos Maristas del Perú (colindancias fondo y derecha) en los que funciona la Universidad ya mencionada, que cuenta con un muro el cual lo separa del exterior (colindancia frente);
- iii)** No cuenta con acceso directo, toda vez que, solo se puede acceder a él, a través de la propiedad de “la administrada” y no colinda con vías.

23. Que, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, se emitió el Informe Preliminar N° 01099-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2022 (fojas 56 al 58), en el cual se concluyó - entre otros que, en la inspección técnica realizada el 01 de setiembre del 2022, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de colindancia sin acceso directo de la causal 1) de venta directa presentada “la administrada”, respecto de “el predio que cuenta con un área de 135,90 m², ubicado frente al río Surco, costado de la Av. Tacna s/n, urbanización “La Talana”, distrito de Santiago de Surco,

Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 44597268 Oficina Registral de Lima y anotado en el CUS N° 27522.

24. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00803-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2022 (fojas 60 al 67), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que “la administrada” cumplió con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los requisitos que exige la causal de venta invocada, los mismos que deben concurrir de manera conjunta, siendo éstos los siguientes:

Sobre la titularidad del predio materia de venta directa:

“El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 44597268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y signado con el CUS N° 27522.

Sobre la Libre disponibilidad del predio materia de venta directa:

De acuerdo con lo señalado en el ítems 3.12 del Informe de Brigada N° 00803-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2022, y en las conclusiones del citado documento se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

Sobre el cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada:

a) Colindancia con el predio de propiedad del solicitante:

- Respecto de la titularidad del predio de propiedad de “el administrado”, se advierte la partida registral N° 07017137 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor de la Congregación de Hermanos Maristas del Perú, en mérito a la compra realizada a sus anteriores titulares (Ada Maria Raggio Diaz y otros).
- En relación a la titularidad de “el predio”, como se ha referido en los párrafos precedentes, se ha verificado que se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 44597268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado en el CUS N° 27522.
- En lo que concierne a la colindancia, de acuerdo a la inspección técnica realizada el 01 de setiembre de 2022, se verifica que “el predio”, mantiene colindancia por el fondo y la derecha con la propiedad de “la administrada”, inscrita en la Partida Registral n.º 07017137 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

b) Cuando el predio estatal no tiene acceso directo:

Conforme se corroboró de la inspección realizada detallada en la Ficha Técnica n.º 0110-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2022 y desarrollado en el Informe Preliminar n.º 01099-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2022, la propiedad de “la administrada” inscrita en la Partida Registral n.º 07017137 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, constituye el único acceso a “el predio”. En consecuencia, se verifica que no existe una vía de uso público para acceder al “el predio”, por tanto, éste no tiene acceso directo.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

25. Que, mediante el Memorando N° 03410-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2022 (fojas 69), reiterado con Memorandos Nros° 03444-2022 y 03553-2022/SBN-DGPE-SDDI de fechas 26 y 30 de setiembre del 2022, esta Subdirección dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 193° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.8 de “la Directiva”, solicitó por su intermedio elevar el presente expediente administrativo al titular de la entidad con la finalidad de que manifieste su conformidad para la prosecución del procedimiento de venta directa.

26. Que, mediante el Memorando N° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023 (fojas 89), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”.

27. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 0760-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2023 (fojas 91-91), notificado vía casilla electrónica el mismo día, se comunicó a la misma que se le otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial

de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194 de “el Reglamento”.

28. Que, mediante el Memorando N° 00116-2023 /SBN-OAF-UF del 02 de marzo de 2023 (fojas 94 al 97), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “la administrada” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 28 de febrero de 2023, con la Nota de Abono N° 00001582 de fecha 16 de febrero 2023, por el importe de S/ 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la cuenta corriente N° 00-068- 360137.

Sobre la valuación comercial del predio

29. Que, mediante el Oficio N° 0876 -2023 -VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 23 de agosto de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 23 de agosto de 2023 (S.I N° 22862-2023) (fojas 125), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCyS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 3167 - 2023 -VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 126 al 138), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de S/ 170 690,40 (ciento setenta mil seiscientos noventa y 40/100 soles) y, en moneda extranjera de US\$ 47 812,44 (cuarenta y siete mil ochocientos doce y 44/100 dólares americanos.)

30. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00802-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2023 (fojas 140 al 144), complementada con el Informe de Brigada N° 00809-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2023 (fojas 145), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

31. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

32. Que, mediante el Oficio N° 04154-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023 (fojas 146-147), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.

33. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 04154-2023 /SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “la administrada” el 14 de setiembre de 2023, a través de la casilla electrónica (fojas 148-149), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 21 de setiembre del 2023.

34. Que, mediante el escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes el 19 de setiembre de 2023 (SI. N.° 25470-2023) (fojas 150), “la administrada” hace de conocimiento la aceptación de la tasación de “el predio”, asimismo señala haber efectuado el envío de los edictos para que sean publicados en Diario Oficial “El Peruano” y el Diario “Nuevo Sol”. En atención a ello mediante escrito s/n registrado el 22 de setiembre de 2023 (SI. N.° 25970-2023) (fojas 151 al 155), adjunta las páginas completas de las publicaciones realizadas el 19 de setiembre del 2023 en el Diario “Nuevo Sol” y el 21 de setiembre del 2023 en Diario Oficial “El Peruano”.

35. Que, mediante el Memorándum N° 04082-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2023 (fojas 156) y Memorándum N° 04533-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2023 (fojas 158), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones y de propuestas que mejoren el valor del precio de compraventa al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorándum N° 01881-2023/SBN-GG-UTD del 25 de octubre de 2023 (fojas 157) y Memorándum N° 02111-2023/SBN-GG-UTD del 27 de noviembre del 2023 (fojas 162), a través de los cuales se nos informa que no se han formulado oposiciones o propuestas de mejora del precio al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa.

Del pago del precio de “el predio”:

36. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de la “Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “la administrada”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice “la administrada” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

37. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “la administrada” en su oportunidad, según lo señalado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución; y, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorándum N° 00512-2023/SBN-OAF-UF del 27 de noviembre de 2023 (fojas 160-161), se ha convertido el monto de la garantía a US\$ 2,559.46 (Dos Mil Quinientos Cincuenta y Nueve con 46/100 dólares americanos), de aprobarse la compraventa de “el predio”, el saldo por pagar del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 45,252.98 (Cuarenta y cinco mil doscientos cincuenta y dos con 98/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “la administrada”.

38. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “la administrada” desea cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil.

39. Que, en el supuesto que “la administrada” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

40. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De la aprobación del acto solicitado:

41. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “la administrada”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el 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, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 1379- 2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA por casual establecida en el numeral 1) del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** representada por el Hno. Juan Manuel García López, respecto del predio de 135,90 m², ubicado frente al río Surco, costado de la Av. Tacna s/n, urbanización “La Talana”, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado esta Superintendencia en la partida registral N° 44597268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y signado con el CUS N° 27522.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 47 812,44 (cuarenta y siete mil ochocientos doce y 44/100 dólares americanos.), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

TERCERO: En el supuesto que la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** representada por el Hno. Juan Manuel García López, opten por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** representada por el Hno. Juan Manuel García López una vez cancelado el precio de venta del predio.

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I N° 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI