

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0701-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **123-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION LOS HIJOS DE PRIALE**, representado por su presidente el Sr. Carlos Omar Uribe Guzmán, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 71 956.68 m², ubicado en la ladera de cerro, colindante a la Cooperativa de Vivienda Ramiro Prialé, y Asociación de Vivienda Cristo Inmaculado, en el distrito de Ate, 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 05 de enero de 2024 (S.I. N° 00313-2024), la **ASOCIACION LOS HIJOS DE PRIALE**, representado por su presidente el Sr. Carlos Omar Uribe Guzmán (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa derogada por "el Reglamento" además, manifiesta estar siendo ocupado por sus asociados desde el año 2014 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de personas jurídicas, publicidad N° 2023-7707492 (fojas 5); **b)** memoria descriptiva (fojas 12); **c)** plano de ubicación (fojas 21); **d)** plano perimétrico (fojas 22); y, **e)** copia de documento nacional de identidad (fojas 23).

4. 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" 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° 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” y 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 tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0617-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2024 (fojas x), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El predio” se encuentra ubicado en la ladera de cerro, colindante a la Cooperativa de Vivienda Ramiro Prialé, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, recae en 2 ámbitos con inscripción registral y 4 áreas residuales no continuas sin información de inscripción registral, según detalle:

Item	Area m ²	%	Partida N° O.R LIMA	Titular Reg.	CUS
1	65.4600	0.091	14047459	Estado	116075
2	69215.6206	96.192	P02236151	Cooperativa de Vivienda Ramiro Prialé	41474 (cancelado)
3	1241.0052 (*)	1.725	Sin inscripción	-----	-----
4	632.8890 (*)	0.879	Sin inscripción	-----	-----
5	401.9803 (*)	0.558	Sin inscripción	-----	-----
6	399.7418 (*)	0.555	Sin inscripción	-----	-----
Total	71,956.6969	100.00			

(*) Conformado por 04 áreas sin continuidad física.

10. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado determinado que un área de 69 215,6206 m² (96.192% de “el predio”) recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P02236151 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima a favor de la

Cooperativa de Vivienda Ramiro Priale, por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, respecto de las áreas señaladas en los ítems 3, 4, 5, 6, (1.725%; 0.879%; 0.558%; 0.555% de “el predio”) son áreas sin continuidad física que no cuentan con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que esta no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el artículo 76° de “el Reglamento”; no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dichas áreas.

12. Que, en relación con el área restante de 65,46 m² (que representa el 0.091% de “el predio”) si bien se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14047459 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se prescinde de continuar la evaluación, en la medida que su extensión es un área residual menor de la expectativa de compra de “el predio”, razón por la cual, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

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; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; Resolución N° 0055-2024/SBN-GG de 12 de junio de 2024; el Informe de Brigada N° 370-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 732-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION LOS HIJOS DE PRIALE**, representado por su presidente el Sr. Carlos Omar Uribe Guzmán, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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 y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.4

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI