

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0208-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de marzo del 2025

VISTO:

El expediente n.º 236-2025/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO REPRESENTADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, respecto del predio de 54,61 m², ubicado en la Urbanización Matute - Segunda Zona, manzana 38, lote 15, departamento 405 (conformado por el 4to piso con 29,31 m² y 5to piso con 25,30 m²), Tipo Dúplex, Block G, Edificio Multifamiliar n. 1 Parinacochas del Proyecto de Renovación Urbana El Porvenir, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P02198630 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con registro CUS n.º 203235 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el "TUO de la Ley"), su Reglamento^[2] (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante Informe Brigada n.º 00235-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, ampliado con Informe Brigada n.º 00136-2025/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2025 (en adelante "los informes"), la Subdirección de Desarrollo inmobiliario (en adelante "SDDI") sustentó en relación a "el predio", lo siguiente: **i)** que se cumplió con los requisitos para la adjudicación de "el predio" al amparo de la Ley N.º 24327; **ii)** que se cumplió con acreditar la legitimidad para obrar de los recurrentes; **iii)** que corresponde a esta Superintendencia emitir la cláusula adicional de intervención de contrato de compra venta a favor de las señoras Sandra Milagros Angulo Huamani, Alejandra Angulo Bobadilla, Yuki Angulo Bobadilla y Clara Juana Huamani Jamanca (en adelante "las administradas"), a fin de regularizar la traslación de dominio; y, **iv)** que resulta necesario que, previamente el Estado asuma la titularidad de "el predio";

4. Que, mediante Memorándum n.º 00603-2025/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo del 2025 la "SDDI" solicitó a esta Subdirección que, con el fin de establecer el tracto requerido para la disposición del predio, se deberán efectuar las acciones necesarias para que esta Superintendencia asuma la titularidad registral del área solicita, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 50 inciso i) del del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN;

5. Que, en atención a lo solicitado por la "SDDI", esta Subdirección aperturó el expediente n.º 236-2025/SBNSDAPE con la finalidad de evaluar la factibilidad de realizar la inscripción de dominio a favor del Estado, en los términos solicitados por la "SDDI";

Sobre la titularidad del Estado respecto de los predios del conjunto habitacional "El Porvenir"

6. Que, se debe tener en cuenta que el Decreto Ley n.º 18904 publicado el 06 de julio de 1971 declaró de necesidad y utilidad pública la desocupación, renovación y/o rehabilitación de 16 (dieciséis) edificios ubicados en la zona denominada "El Porvenir" del distrito de la Victoria, provincia y departamento Lima, autorizándose a la Empresa de Administración de Inmuebles (EMADI) a promover y culminar el procedimiento judicial de expropiación de los citados edificios, así como la suscripción de minutas y escrituras públicas de traslación de dominio, bajo la modalidad de Alquiler - Venta. Así también se debe indicar, que de conformidad al Decreto Legislativo n.º 149 del 12 de junio de 1981 EMADI se transformó en una empresa de propiedad del Estado con arreglo de la Ley de Sociedades Mercantiles para sociedades anónimas, cambiando de denominación a Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) estableciendo en su artículo 4 que será "la encargada de promover, planificar, financiar, proyectar, ejecutar y adjudicar programas de habilitación urbana, construcción de viviendas servicios complementarios, así como toda clase de edificaciones en el ámbito nacional con la facultad de realizar todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de sus fines";

7. Que, luego de ello, se promulgó la **Ley n.º 24327 del 07 noviembre de 1985** la cual autorizó al poder ejecutivo a adjudicar en venta directa los predios que integran el Agrupamiento de Vivienda "El Porvenir"; asimismo, es preciso señalar que en el art. 7 de dicha norma se estipula que el Ministerio de Vivienda y Construcción a través de su Dirección General de Bienes Nacionales hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (**SBN**) **sería la encargada de efectuar a nombre del Estado las ventas mencionadas;**

8. Que, en atención a ello, es preciso señalar que el inciso c) del art. 2 del Decreto Supremo n.º 010-89-VC dispuso que para que la Dirección General de Bienes Nacionales otorgará los contratos de compraventa a nombre del Estado, era necesaria la coordinación de la SBN con los interesados, los mismos que debían estar debidamente organizados por edificios, también señala que procederá el saneamiento legal de los inmuebles a nivel de inscripción de los Registros públicos, del terreno, fábrica, reglamento interno de propiedad horizontal e independización en aquellos casos en que aún no se hayan efectuado a la fecha de la vigencia del presente Decreto Supremo;

9. Que, se debe tener en consideración que el Decreto Supremo n.º 010-89-VC, reafirmó lo señalado en la Ley n.º 24327 estableciendo que la Dirección General de Bienes Nacionales debía otorgar los contratos de compraventa a nombre del Estado siempre y cuando los ocupantes acrediten haber tenido no menor de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley n.º 24327 de conformidad al artículo 1 de dicho decreto; ya que de no ser así, dichos inmuebles no estarían comprendidos dentro de los alcances de la indicada Ley; por tanto la administración y/o adjudicación de tales inmuebles corresponde a la Empresa Nacional de Edificaciones, una vez establecida dicha condición por la Dirección General de Bienes Nacionales;

10. Que, en ese sentido, a través de la Resolución n.º 149-94/SBN del 25 de julio de 1994 la SBN aprobó la Directiva 002-94/SBN respecto a los lineamientos del trámite correspondiente al otorgamiento de títulos a los poseedores del agrupamiento de viviendas de tipo económico "El Porvenir";

11. Que, de la revisión de la anotación del asiento 00001 de la partida n.º P02198630, se advierte que la independización de "el predio" fue efectuada en mérito del traslado de independización de la propiedad horizontal, inscrita en el tomo 837, folio 33 que continua en la partida n.º 07039061 del Registro de Predios de Lima, actualmente cerrada; asimismo, la partida n.º P02198126 es antecedente registral de "el predio" cuya titularidad es ENACE;

Sobre la competencia de la SDAPE para realizar la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de "el predio"

12. Que, la SDDI a través de "los informes" solicitó a este despacho que efectúe la evaluación de la inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" a fin que continúen con la atención de la S.I n.º 22254-2023, señalando entre otros puntos que la Subdirección de Normas y Capacitaciones (SDNC) a través del informe n.º 0016-2018/SBN-DNR-SDNC del 23 de enero del 2018 señaló que "resulta necesario que todo acto de disposición de predios del Estado a cargo de la SBN, deba realizarse previa inscripción a favor de su titular es decir del Estado representado por la SBN";

13. Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 00042-2025/SBN-DGPE-SDAPE comunicó a la "SDDI" sobre el informe n.º 245-2018/SBN-DNR-SDNC del 08 de agosto del 2018 el cual indica que para efectuar la inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado, la SDDI en cumplimiento de sus funciones deberá determinar si "las administradas" **cumplen o no cumplen** con los requisitos para la adjudicación al amparo de la Ley n.º 24327; dado que, de cumplir con los mismos se requeriría la inscripción de dominio para justificar el tracto sucesivo y consecuente adjudicación al solicitante; no obstante, de no cumplir con los requisitos, la administración y adjudicación le correspondería a ENACE; por lo que, no se requeriría la inscripción de dominio;

14. Que, en atención a lo indicado, a través del Informe Brigada n.º 00136-2025/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2025, la "SDDI" señaló que "las administradas" han acreditado que se encuentran debidamente legitimadas (herederas) para la regularización de contrato en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley n.º 24327. En consecuencia, "las administradas" **han cumplido con presentar los requisitos que sustentan la regularización de la compra venta de "el predio" y su respectivo pago**, por lo que corresponde tramitar la respectiva adenda de contrato a fin de lograr su inscripción registral; razón por la cual, remitió los actuados a esta Subdirección a fin de efectuar el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado;

15. Que, en virtud a lo desarrollado se puede determinar de conformidad a lo establecido en el Decreto Ley n.º 18904, EMADI Perú ahora **ENACE asumió la titularidad operativa** de los predios pertenecientes a los 16 edificios ubicados en la zona denominada "El Porvenir", distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, entre ellos "el predio";

16. Que, en la medida que a través de la Ley n.º 24327 y el Decreto Supremo n.º 010-89-VC, se autorizó a la Dirección General de Bienes Nacionales (hoy SBN) para que adjudicará en venta directa los predios que integran el Agrupamiento de Vivienda "El Porvenir"; corresponde a esta Superintendencia a través de la Subdirección de Desarrollo inmobiliario regularizar dicha adjudicación;

17. Que, en ese sentido, teniendo en cuenta que, el art. 76º de "el Reglamento" establece que *"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"*; y que por otro lado, los artículos 49º y 50º de "el ROF de la SBN", establecen que la SDAPE es la competente de realizar la inscripción de dominio de los predios a favor del Estado, conforme las atribuciones otorgadas de forma expresa en el citado ROF del SBN; **corresponde a esta Subdirección emitir la Resolución de inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" con la finalidad de hacer operativa la competencia asignada a esta Superintendencia sobre el agrupamiento de vivienda "El Porvenir"**, en el marco de lo dispuesto en la Ley n.º 24327 y de las normas desarrolladas en el presente informe con la finalidad de regularizar la titularidad de "el predio" a favor de "las administradas";

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley n.º 29151", "el Reglamento de la Ley n.º 29151", "el ROF de la SBN", la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Legal n.º 0237-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO REPRESENTADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, respecto del predio de 54,61 m², ubicado en la Urbanización Matute - Segunda Zona, manzana 38, lote 15, departamento 405 (conformado por el 4to piso con 29,31 m² y 5to piso con 25,30 m²), Tipo Dúplex, Block G, Edificio Multifamiliar n. 1 Parinacochas del Proyecto de Renovación Urbana El Porvenir, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P02198630 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con registro CUS n.º 203235.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima.

TERCERO: NOTIFICAR la presente resolución a ENACE en Liquidación, para su conocimiento y fines.

CUARTO: DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por D.S. N° 019-2019-VIVIENDA.
[2] Aprobado por D.S. 008-2021-VIVIENDA.
[3] Aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN.