



## **RESOLUCIÓN N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Lima, 16 de junio de 2016

**Visto:**

El Expediente N° 126-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS FRANCISCANAS DE LA PURISIMA CONCEPCIÓN DE MARIA”**, representada por la Superiora General, Miriam Guerra Malpartida, mediante la cual peticiona la **PERMUTA PREDIAL** del predio de 10 398,60 m<sup>2</sup>, ubicados en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 69776 que continúa en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con los predios de titularidad del Estado representado por la SBN, de un área de 3 300,00 m<sup>2</sup> y 1 581,00 m<sup>2</sup>, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas registrales Nros 11085161 y 11962490 del Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 27601 y 40624, respectivamente; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 29151, al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, al Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158; 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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. Mediante escrito presentado el 4 de septiembre de 2015 (S.I N° 20726-2015) (fojas 1), **“CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS FRANCISCANAS DE LA PURISIMA CONCEPCIÓN DE MARIA”**, representada por la Superiora General, Miriam Guerra Malpartida (en adelante “la Congregación”), solicita la permuta del predio de su propiedad de 10 398.60 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Las Acacias s/n Mz “I” Lote 6, CPM Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 69776 que continúa en la partida registral N° 42817961 de Registro de Predios de la



Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (**en adelante "Predio 1"**), con los predios de propiedad del Estado representado por la SBN, que a continuación se detalla:

- Predio de 3 300,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Parque N° 5 y la Vía Auxiliar de la Av. Circunvalación esquina con la calle Savilas, Urbanización "Los Recaudadores", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11085161 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, SINABIP N° 2935 de Lima, CUS N° 27601 (**en adelante "Predio 2"**).
- Predio de 1 581,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la esquina de las calles Los Helechos (antes Calle 17) y los Azafranes (antes Calle 4) de la Urbanización "Los Recaudadores", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida N° 11962490 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, SINABIP 16386 de Lima, CUS N° 40624 (**en adelante "Predio 3"**).



4. Mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2016 (S.I. N° 03329-2016) "la Congregación", reitera su solicitud de permuta (fojas 12). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia certificada de la vigencia de poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huánuco – Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo el 3 de febrero de 2016 (fojas 14); **2)** copia certificada de la ficha registral N° 158, con continuación en la partida registral N° 02021942 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco – Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo (fojas 20); **3)** copia simple del primer testimonio de constitución de la escritura pública de la asociación de los miembros de "la Congregación" (fojas 37); **4)** copia del título archivado 14603 del 13 de junio de 1984 (fojas 48); **5)** certificado registral inmobiliario emitido por Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima emitido el 28 de diciembre de 2015 (fojas 50); **6)** copia certificada de la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 51); **7)** certificado negativo de gravámenes y cargas, emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima el 25 de enero de 2016 (fojas 52); **8)** plano perimétrico P-01 de enero de 2016 (fojas 53); **9)** plano de ubicación y localización UL-01 (fojas 54); **10)** memoria descriptiva sin fecha, suscrita por el Ing. Alberto Palacios Meza (fojas 55); **11)** informe técnico de tasación emitido el 18 de marzo de 2015 (fojas 57); **12)** panel fotográfico (fojas 65); **13)** declaración jurada de no existencia de procesos judiciales y deudas pendientes de pago del "predio 1", emitida el 04 de febrero de 2016 (fojas 71); **14)** certificación de zonificación y vías N° 115-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 72); y, **15)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 001-2016 SOPCCU-GDU/MCPSMH emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Santa María de Huachipa (fojas 74).



5. La disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en el cual se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la permuta, señalándose en su artículo 81° que la solicitud de permuta deberá ser presentada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta -30- días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal. Asimismo, su último párrafo prevé la permuta entre entidades públicas, la cual será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución del Titular del Pliego o máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal.



## RESOLUCIÓN N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI

6. Asimismo, el artículo 83° de “el Reglamento” prescribe que excepcionalmente, el Estado representado por la SBN, previa conversión del bien al dominio privado del Estado, podrá entregar en permuta terrenos calificados como aportes reglamentarios siempre que éstos se encuentren bajo su administración.

7. Por su parte, el numeral 1.5.1) del artículo 1.5° de la Directiva N° 002-2007/SBN que regula el procedimiento para la aprobación de la permuta de predios del dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad (en adelante “la Directiva”) señala que la potestad decisoria de impulsar el trámite de permuta queda reservada a la SBN y a las entidades públicas de los distintos niveles de gobierno, según sea el caso, respecto de los predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren bajo su administración.

8. Que, como parte de la **etapa de calificación** se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Congregación”, a través del Informe de Brigada N° 173-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2015 (fojas 75), según el cual, se determinó respecto del “predio 1”, predio 2” y “predio 3” lo siguiente:

### **Del predio ofrecido en permuta**

“(…)”

#### **1) Predio 1 (10 398,60 m<sup>2</sup>):**

- El predio 1 se encuentra inscrito a favor de la Congregación de Religiosas Franciscanas de la Purísima Concepción de María, en la Ficha N° 69776 que continua en la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima. No presenta cargas o gravámenes inscritos
- Se encuentra ubicado en Zona de Reglamentación Especial ZRE-2, la cual de Acuerdo al Ordenanza N° 1099-MML, se señala que corresponde a la Lotización Semirústica La Capitana, localizada en el Centro Poblado Menor de Santa Maria de Huachipa, la cual por tratarse de una zona de usos diversificados e incompatibles como residenciales e industriales

“(…)”.

### **De los predios del Estado representados por la SBN**

“(…)”

#### **2) Predio 2 (3 300,00 m<sup>2</sup>):**

El predio 2, se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11085161 del Registro De Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 27601. Al respecto, el Estado asumió la titularidad del predio en mérito de la Resolución N° 1238-2015/SBN-DGPE-SDAPE, inscrita en el asiento C00003.

El predio es de dominio privado, siendo que en el asiento D00002, se inscribe la desafectación de dominio público del predio, mediante la Resolución N°141-2008/SBN-GO-JAD modificada por Resolución N° 036-2009/SBN-GO-JAD, en ese sentido.

“(…)”.



### 3) Predio 3 (1 581,00 m<sup>2</sup>):

El predio 3 se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11962490 del Registro De Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 40624. Al respecto, el Estado asumió la titularidad del predio en mérito de la Resolución N° 1237-2015/SBN-DGPE-SDAPE, inscrita en el asiento C00003.

El predio es de dominio privado, siendo que en el asiento D00002, se inscribe la desafectación de dominio público del predio, mediante la Resolución N° 141-2008/SBN-GO-JAD modificada por Resolución N° 036-2009/SBN-GO-JAD, en ese sentido.

Cabe indicar que el predio registralmente indica un área de 15 81.00 m<sup>2</sup>, sin embargo de acuerdo al plano inscrito en el asiento G0001 (Plano N° 1246-2006/SBN-GO-JAR), y tomando como base las coordenadas del mismo, gráficamente el predio es de 1 550.15 m<sup>2</sup>.

(...)"

9. En atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, mediante Oficio N° 438-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la Congregación", otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el oficio, a efectos de que subsane lo siguiente:



"(...)"

1. Revisado el Asiento C2 de la Ficha N° 69776, con continuación en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se observa que se ha rectificado el nombre de la Congregación que usted representa, indicándose que la misma corre inscrita en la **Fojas 151 del Tomo 1ero** del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco; sin embargo, revisada la Ficha N° 158, con continuación en la Partida Registral N° 02021942 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco donde corre inscrita la constitución de su representada, se observa dicha constitución estaría inscrita en el **Asiento 1, Fojas 151 del Tomo 02**. En tal sentido, sírvase aclarar dicha discrepancia, presentando copia de este último y del título archivado del Asiento C2 de la Ficha N° 69776, con continuación en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.
2. Por otro lado, revisado el Asiento C1 de la Ficha N° 69776, con continuación en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se observa que su representada habría adquirido el predio ofrecido en permuta en 1976, sin embargo, la constitución de su personería jurídica se realizó en el año 1997, en la Ficha N° 158, con continuación en la Partida Registral N° 02021942 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco, mediante escritura pública de constitución de 1982. En tal sentido, sírvase aclarar al respecto, adjuntando la documentación pertinente.
3. En relación al predio de propiedad estatal inscrito en la partida registral N° 11962490 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, se observa que este tiene registralmente un área de 1 581,00 m<sup>2</sup>, sin embargo gráficamente, de acuerdo al plano inscrito en la partida en mención, tiene un área de 1 550,15 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el procedimiento de permuta se realizará sobre la base del área registral inscrita. Lo que se hace de su conocimiento, a fin que manifieste su conformidad.



Por tanto, en virtud del inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia (1 días hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

Si perjuicio de lo expuesto, es preciso indicar que, revisado el Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco, se observa que la Congregación que usted representa estaría inscrita en dos partidas registrales



## **RESOLUCIÓN N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI**

(partida registral Nros 02021942 y 07058890 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huánuco, Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo), motivo por el cual se recomienda la regularización respectiva antes del otorgamiento de cualquier de derecho por parte de esta Superintendencia. No obstante, se indica que su solicitud de permuta está siendo evaluada con la partida invocada por su representada (partida registral N° 02021942 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco).

(...)



**10.** Dentro del plazo otorgado, a través del escrito presentado el 4 de marzo de 2016 (S.I. N° 05010-2016) (fojas 107), “la Congregación” ha subsanado las observaciones advertidas mediante “el Oficio”. Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia certificada del Asiento 1, Fojas 151 del Tomo 02 (fojas 110); **b)** copia certificada del título archivado del Asiento C2 de la Ficha N° 69776, con continuación en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 111); y, **c)** copia simple y legalizada de la constancia emitida por Alberto Jesús Maraví Petrozzi, canciller del Arzobispado de Lima (fojas 125).



### **Respecto de las partidas registrales de los predios materia de permuta**

**11.** Que, se procedió a la evaluación de los antecedentes registrales correspondiente a los predios materia de permuta, así como de la documentación señalados en considerando precedente, determinándose lo siguiente:

#### **11.1 Del predio ofrecido en permuta:**

##### **“Predio 1”**

- En el Asiento C1 de la Ficha N° 69776, que continua en la Partida N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, corre inscrita la venta otorgada por Lotizadora La Capitana S.A. a favor de las Religiosas Diocesanas de la Purísima Concepción de María (fojas 51).
- En el Asiento C2, corre inscrita la aclaración de asiento C1, en relación a la propiedad del predio (fojas 51), indicándose que esta corresponde a la Congregación de Religiosas Franciscanas de la Purísima Concepción de María, la cual se encuentra inscrita en la Fojas 151 del Tomo 1 del Registro de Asociaciones de Huánuco. Al respecto, cabe precisar, que “la Congregación” se encuentra inscrita en la Fojas 151 del Tomo 2, no como se ha señalado en el asiento C2 de la partida anteriormente referida.
- Sobre el particular, es preciso indicar que la constitución de “la Congregación” se inscribió primigeniamente en el Asiento 1, Tomo 02,



Fojas 151 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco (fojas 110); sin embargo, se trasladó los actos contenidos en dicho Tomo a la Ficha N° 158, con continuación en la partida registral N° 02021942 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco (fojas 20). En ese sentido, se observó que “la Congregación” se encuentra inscrita en dos partidas registrales, situación que se hizo de conocimiento a dicha congregación, mediante “el Oficio”, recomendándosele regularizar tal situación.

No obstante lo señalado precedentemente, esta Subdirección continuará el procedimiento de permuta con la partida registral N° 02021942 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco invocada por “la Congregación”, toda vez que la duplicidad de partidas donde corre inscrita la misma, no constituye un obstáculo para la continuación del procedimiento.

### 11.2 Respeto de los predios del Estado representados por la SBN “Predio 2”



- En el Asiento C de la Partida Registral N° 11085161 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, corre inscrita la independización efectuada a favor del Estado Peruano, del predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 146638, que continúa en la partida registral N° 11057810 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 81).



- En el Asiento D0002, corre inscrita la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado del predio, en virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2008/SBN-GO-JAD del 25 de noviembre de 2008, modificada mediante resolución N° 036-2009/SBN-GO-JAD del 18 de marzo de 2009 (fojas 81).
- En el Asiento C00002, corre inscrita la transferencia predial a título gratuito efectuada por el Estado Peruano, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de lo dispuesto mediante Resolución N° 081-2011/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2011 (fojas 82).



- En el Asiento C00003, corre inscrita la asunción de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 1238-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2015 (fojas 83).
- En el Asiento D0003, corre inscrita la anotación por falta de declaración que acredite la Resolución N° 1238-2015/SBN-DGPE-SDAPE, haya quedado firme (fojas 83).
- En el Asiento E0001, corre inscrita la cancelación de la anotación precitada, en mérito de haberse declarado firme la Resolución N° 1238-2015/SBN-DGPE-SDAPE, según lo señalado en la constancia N° 0107-2016/SBN-SG-UTD (fojas 128).

### “Predio 3”

- En el Asiento C de la partida registral N° 11962490 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, corre inscrita la independización provisional del predio, efectuada a favor del Estado Peruano, del predio de mayor



## **RESOLUCIÓN N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI**

extensión inscrito en la partida registral N° 11057810 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 87).



- En el Asiento G00002, corre inscrita la conversión a inscripción definitiva del predio, en aplicación de lo regulado en el artículo 11° del Decreto Supremo N° 130-2001-EF (fojas 88).
- En el Asiento D0002, corre inscrita la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado del predio, en virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2008/SBN-GO-JAD del 25 de noviembre de 2008 (fojas 88).
- En el Asiento C00002, corre inscrita la transferencia predial a título gratuito efectuada por el Estado Peruano, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de lo dispuesto mediante Resolución N° 081-2011/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2011 (fojas 89).
- En el Asiento C00003, corre inscrita la asunción de titularidad del Estado representado por la SBN, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 1237-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2015 (fojas 90).
- En el Asiento D0003, corre inscrita la anotación por falta de declaración que acredite la Resolución N° 1237-2015/SBN-DGPE-SDAPE, haya quedado firme (fojas 90).
- En el Asiento E0001, corre inscrita la cancelación de la anotación precitada, en mérito de haberse declarado firme la Resolución N° 1237-2015/SBN-DGPE-SDAPE, según lo señalado en la constancia N° 0107-2016/SBN-SG-UTD (fojas 129).



**12.** Que, de acuerdo a lo expuesto se concluye que el “predio 1” es de propiedad de “la Congregación”, el cual se encuentra inscrito en la Ficha N°69776 que continúa en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima. Asimismo el “predio 2” y el “predio 3” son de titularidad del Estado – representados por la SBN, los cuales se encuentran inscritos en las partidas registrales Nros 11085161 y 11962490 del Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, respectivamente.

### **Respecto de la inspección técnica realizada en los predios**

**13.** Que, continuando con las etapas del procedimiento, con la finalidad de verificar la condición física de los predios materia de permuta, la brigada de instrucción a

cargo del procedimiento realizó una inspección técnica el 7 de marzo de 2016, la cual fue registrada en la Fichas Técnicas Nros 058, 59 y 61-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2016, constatándose lo siguiente:

### 13.1 Del ofrecido en permuta

#### **Ficha Técnica N° 058-2016/SBN-DGPE-SDDI - “Predio 1”**

Sobre el inmueble se observaron diferentes edificaciones: **1)** una edificación, que data aproximadamente de 1990, de dos niveles de un área de 623.70 m<sup>2</sup> cada uno, que consta de ambientes propios de una casa de retiro y es la única que cuenta con declaratoria de fábrica; **2)** una capilla, cuya construcción es posterior al edificio principal, y que cuenta además con ambientes como sacristía y un dormitorio; **3)** una edificación de 2 niveles que consta en primer nivel de una cocina y un comedor; y, el segundo nivel de una ambiente común utilizado como sala de reuniones o conferencias; **4)** se encontraron otras edificaciones como: portería, cochera ubicada en sótano para dos autos, corrales de animales, batería de baños comunes (hombres y mujeres), un depósito, una gradería de cemento y una losa; además de vestigios de edificaciones antiguas que según nos informaron pertenecieron al primer dueño. La mayor parte de terreno lo conforman plantaciones de árboles frutales y diversos productos, así como áreas verdes. Todo el terreno se encuentra cercado (fojas 131).

### 13.2 De los predios del Estado

#### **13.2.1 Ficha Técnica N° 059-2016/SBN-DGPE-SDDI - “Predio 2”**

Sobre el predio existe una edificación correspondiente a un colegio en material noble de dos niveles, con los siguientes ambientes: en el primer nivel: oficinas administrativas, sala de profesores, batería de baños, auditorio patio principal, graderías y 9 aulas; en el segundo nivel: 9 aulas, área de comunidad de las religiosas, batería de baños y oficinas (fojas 136).

#### **13.2.1 Ficha Técnica N° 061-2016/SBN-DGPE-SDDI - “Predio 3”**

Sobre el predio existe una edificación correspondiente a un centro educativo inicial con construcciones en material noble y drywall que cuenta con un hall, aulas sala de profesores, sala de cómputo, área de juegos para niños, área de lavatorios, servicios higiénicos. Las construcciones son en material noble y algunas en drywall. Se encuentra totalmente cercado y cuenta con todos los servicios (fojas 139).

### Respecto de la libre disponibilidad de los predios

14. Que, revisadas las partidas registrales, el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), y habiéndose realizado el análisis técnico y la inspección ocular de los predios materia de permuta, corresponde a esta Subdirección determinar si los predios son libre disponibilidad. Al respecto, se advierte lo siguiente:

### 14.1 Del predio ofrecido en permuta:

#### **“Predio 1”**

Es de propiedad de “la Congregación”, de acuerdo a lo señalado en el décimo segundo numeral del presente informe, corroborado por el certificado registral inmobiliario (CRI), emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 28 de diciembre de 2015 (fojas 50).

En virtud de lo señalado en el certificado negativo de gravámenes y cargas emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 25 de enero de 2016 (fojas 25), se observa que sobre “el Predio 1” no recae gravamen o carga alguna.

De la inspección técnica realizada, se observó que el predio viene siendo ocupado por “la Congregación”, lo que no impide su libre disponibilidad.

Por otro lado, “la Congregación” ha presentado una declaración jurada (fojas 71) en donde se indica que sobre el predio no existe proceso judicial



## **RESOLUCIÓN N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI**

o extrajudicial en el que se discuta el derecho de propiedad, ni existen deudas por servicios básicos ni municipales.

De acuerdo a lo expuesto, se advierte que el predio es de libre disponibilidad, razón por la cual, puede ser materia de permuta.

### **14.2 De los predios de propiedad del Estado:**



#### **“Predio 2”**

En un bien de dominio privado del Estado de propiedad del Estado representado por la SBN.

De la inspección técnica realizada, se observó que el predio viene siendo ocupado por el colegio denominado “Santa Ángela”, lo que no impide su libre disponibilidad.

Realizada la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se observa que sobre no existen procesos judiciales en trámite (fojas 142), lo cual es corroborado con el Memorando N° 259-2016/SBN-PP del 11 de marzo de 2016, mediante el cual la Procuraduría Pública de esta Superintendencia comunica que no existen procesos judiciales sobre el predio.

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, se advierte que el predio es de libre disponibilidad, razón por la cual, puede ser materia de permuta.

#### **“Predio 3”**

En un bien de dominio privado del Estado de propiedad del Estado representado por la SBN.

De la inspección técnica realizada, se observó que el predio viene siendo ocupado por el colegio denominado “Santa Ángela”, lo que no impide su libre disponibilidad.

Realizada la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se observa que sobre no existen procesos judiciales iniciados (fojas 143), lo cual es corroborado con el Memorando N° 259-2016/SBN-PP del 11 de marzo de 2016, mediante el cual la Procuraduría Pública de esta Superintendencia comunica que no existen procesos judiciales sobre el predio.

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, se advierte que el predio es de libre disponibilidad, razón por la cual, puede ser materia de permuta.

### **Respecto del sustento para realizar la permuta**

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 311-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016 (fojas 144), se realizó un análisis de los beneficios económicos y sociales que generaría para el Estado realizar la permuta del “Predio 1”. Al respecto, se concluyó, entre otros, lo siguiente:

- Del análisis de los beneficios económicos

El potencial de desarrollo industrial en la zona donde se encuentra ubicado



“el predio 1”, indica una tendencia al alza en los precios de los terrenos. Existe un cambio de zonificación de reglamentación especial a industrial, en proceso, que se prevé se concretaría este año, razón por la cual, el predio se revalorizaría en 14% en el corto tiempo, incrementando su valor, esto demuestra que el bien inmueble ofrecido en permuta es beneficioso económicamente para el Estado porque se revalorizaría en el corto tiempo, incrementando el patrimonio Estatal.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, se concluye que el Estado, al adquirir el “Predio 1” a través de la permuta, se verá beneficiado económicamente.

16. Que, se ha previsto en el literal n) del artículo 11° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobada por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, que la Alta Dirección de conformidad a la permuta de predios estatales, de forma previa a la emisión de la Resolución respectiva, razón por la cual mediante Memorando N° 042-2016/SBN del 15 de marzo de 2016 (fojas 160) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, brinda su conformidad para continuar con el procedimiento de permuta.



17. Que, en ese sentido, se llevó a cabo la etapa de valuación comercial, conforme se detalla a continuación:

17.1 Mediante Oficio N° 601-2016/VIVIENDA –VMCS-DGPRCS-DC presentado el 6 de mayo de 2016 (S.I. N° 11904-2016 [fojas 179]) la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite 3 Informes Técnicos de Tasación del 26 de abril de 2016 (en adelante el “Informe 1”, “Informe 2” e Informe 3”) efectuados a el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3”, estableciendo que el monto de la tasación a la fecha de efectuada ascienden a: i) el “predio 1”: S/ 14 439 212,10 soles (CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DOCE CON 10/100 SOLES); ii) el “predio 2”: S/ 9 909 287,58 soles (NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 58/100 SOLES); y, iii) “el predio 3”: S/ 4 510 422,77 soles (CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS VENTIDOS CON 77/100 SOLES).



17.2 Con Informe de Brigada N° 800-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016 (fojas 263) concluye que el predio ofrecido en permuta (“el predio 1”) tiene un valor mayor al de los predios del Estado (“predio 2” y “predio 3”) con una diferencia de S/ 19 501,75 (DIECINUEVE MIL QUINIENTOS UNO CON 75/100 SOLES).



18. Que, sobre el particular el numeral 1.5.4) de “la Directiva” señala que en el caso de que el valor de tasación del bien que recibe el Estado sea mayor, éste compensará en dinero la diferencia de acuerdo con lo señalado en el numerar anterior. Para ello, antes de la aprobación de la permuta deberá haberse obtenido la respectiva habilitación presupuestal que irrogue el pago, salvo que el otro permutante renuncie por escrito a dicho pago.

19. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 524-2016/SBN-OAF del 3 de junio de 2016 la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN (fojas 266), comunicó a esta SDDI que no existe habilitación presupuestal para pagar el exceso de valor de “el predio 1” a favor de “la Congregación”, razón por la cual mediante Oficio N° 1238-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2016 esta Subdirección solicitó a “la Congregación” que en el plazo máximo de 10 (diez) días hábiles, renuncie a la diferencia de valor en mención. Al respecto, mediante escrito presentado el 7 de junio de 2016 (S.I. N° 15029-2016), “la Congregación” renunció al exceso del valor de “el predio 1” de 19 501,75 (DIECINUEVE MIL QUINIENTOS UNO CON 75/100 SOLES).

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI**

20. Que, estando a lo expuesto en los considerandos señalados anteriormente, resulta procedente aprobar la permuta predial del “predio 1” con el “predio 2” y el “predio 3”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 002-2007/SBN, el Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Resolución 035-2011/SBN-SG y la Resolución N° 054-2013/SBN-SG y los Informes Técnicos Legales N° 408 y 409-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la **PERMUTA PREDIAL** de “el predio 1” de propiedad de “**CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS FRANCISCANAS DE LA PURISIMA CONCEPCIÓN DE MARIA**”, representada por la Superiora General, Miriam Guerra Malpartida, con el “predio 1” y “predio 2”, de titularidad del Estado de propiedad del Estado representado por la SBN.

**SEGUNDO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá la Escritura Pública de permuta a favor “**CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS FRANCISCANAS DE LA PURISIMA CONCEPCIÓN DE MARIA**” del “predio 1” con el “predio 2” y “predio 3”.

**Regístrese y comuníquese.**

CRS/mimo-gglla  
POI 5.2.4.12



**ABOG. Carlos Reategui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES