

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1048-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1021-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representada por José Ernesto Sánchez Reyes, mediante la cual solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** cccc 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 31 de agosto del 2021 (S.I. N° 22568-2021) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representada por José Ernesto Sánchez Reyes (en adelante “la Asociación”), peticiona la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1 a 5). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de José Ernesto Sánchez Reyes (foja 6); **2)** copia de la partida registral N° 11437107 del Registro de Personas Jurídicas de a la Oficina Registral de Trujillo (fojas 7 a 11); **3)** certificado de vigencia de la partida registral N° 11437107 del Registro de Personas Jurídicas de a la Oficina Registral de Trujillo (fojas 12 a 14); **4)** tres (03) tomas fotográficas (fojas 15 a 17); **5)** copia certificada notarialmente de libro de registro de padrón de socios de la Asociación de Vivienda Los Jardines de Víctor Raúl (fojas 18 a 45); **6)** copia certificada notarialmente de acta de asamblea general de constitución (fojas 46 a 55); **7)** certificado literal de la partida registral N° P14002920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 56 a 64); **8)** tres (03) copias certificadas de certificado de posesión emitidos por el juez de paz del Sector Central 2da Denominación, Aristóteles Carlos Acosta (fojas 65 a 67 y 71); y, **9)**

memoria descriptiva y plano de ubicación signados por arquitecto Oscar Alfredo Guarniz Narro (fojas 68 a 70 y 72).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “el administrado” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

9. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la Asociación” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01492-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021 (fojas 73 a 76), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) De las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del Plano Perimétrico – Ubicación (Lamina PU-03), en datum PSAD 56 – Zona 17, de fecha julio del 2021, suscrito por el arquitecto Oscar Alfredo Guarniz Narro, resulta un área de 167,56 m<sup>2</sup>, la cual difiere del área consignada en la documentación técnica de 167,52 m<sup>2</sup>; no obstante, la diferencia se encuentra dentro de la Tolerancia Catastral Registral de acuerdo a la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC. Por lo que, el diagnóstico técnico de “el predio” se realizó con el área gráfica resultante de 167,56 m<sup>2</sup>.
- ii) Se encuentra inmerso en el ámbito del predio matriz inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P14002288 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 77 a 112), sin CUS.
- iii) Al respecto, revisada la base temática COFOPRI, que obra en la Superintendencia, se visualizó el Plano de Trazado y Lotización N° 36-99-COFOPRI-OJAT de julio de 1999, correspondiente al AA.HH. Víctor Raúl Haya de la Torre, se verifica que “el predio” recae en su totalidad en el área de circulación del predio matriz inscrito en la referida partida registral N° P14002288, colindante al Lote 2 de la Manzana 6 del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre.
- iv) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que en la imagen de fecha 10 de abril del 2021, “el predio” se encuentra ocupado por una posesión informal, conformada por una lotización que involucra parte de dos (02) manzanas divididas por una vía de circulación.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el predio matriz inscrito a favor de COFOPRI; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre

éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**11.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1403-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representada por José Ernesto Sánchez Reyes, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**