

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1268-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 598-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CONGREGACIÓN RELIGIOSA SIERVAS DE JESÚS OBRERO**, debidamente representada por la Hermana Fernandina Vilca Flores, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 135,54 m², ubicado en el Pasaje La Ermita s/n, distrito de Barranco, 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, 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 51° y 52° 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 19 de agosto del 2024 (S.I. N° 23546-2024), la **CONGREGACIÓN RELIGIOSA SIERVAS DE JESÚS OBRERO**, debidamente representada por la Hermana Fernandina Vilca Flores (en adelante “la administrada”) peticona la venta directa de “el predio”, invocando las causales 1), 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de vigencia de poder emitida por la Oficina registral de Puno (fojas 6); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **c)** memoria descriptiva (fojas 17); **d)** plano perimétrico (fojas 20); **e)** plano de ubicación (fojas 21); **f)** impuesto predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad distrital de Barranco (foja 23); **g)** once (11) fotografías (fojas 46); y, **h)** Resolución Sub Gerencial N° 070-2021-SGOPCYCU-DGU/MDB, emitida por la Municipalidad distrital de Barranco el 24 de noviembre del 2021 (fojas 81).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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 complemente 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 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 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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1026-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2024 (fojas 128), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, del Geocatastro de la SBN, se verificó que “el predio” no se superpone dentro de propiedad inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- ii) Se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 46594576 y 12379074 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (26.93%), cuya titularidad es de terceros, conforme se advierte de las imágenes insertas en el Informe Preliminar.
- iii) De Respecto la visualización de la situación física, con ayuda del Google earth, se tiene que, en la imagen satelital del 18.11.2009, se puede observar que “el predio” ya se encontraba ocupado; en la imagen de fecha 16.02.2024, de la misma manera se aprecia la ocupación de una construcción que ocupa la totalidad del área, sin poder precisar los materiales utilizados por la poca nitidez de las imágenes. Se advierte que se trata de un predio en zona urbana, con infraestructura consolidada.

10. Que, en cuanto al área señalada en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto séptimo considerando de la presente Resolución; por lo que debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

11. Que, respecto del área que recae en área sin antecedentes registrales (73,07%) recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 656-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1283-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada la **CONGREGACIÓN RELIGIOSA SIERVAS DE JESÙS OBRERO**, debidamente representada por la Hermana Fernandina Vilca Flores, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, Procuraduría Pública y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI