

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0341-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 152-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA EL MIRADOR DE LAS LOMAS DE HORACIO ZEVALLOS**, representada por su presidente Pedro Abel Lanos Ayala, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 899 165,71 m², ubicado 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N°. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 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. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2020 (S.I. N° 02036-2020), la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA EL MIRADOR DE LAS LOMAS DE HORACIO ZEVALLOS**, representada por su presidente Pedro Abel Lanos Ayala (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); b) certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el 28 de agosto de 2019 (fojas 3); y, c) memoria descriptiva del plano perimétrico correspondiente a “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero con registro C.I.P. N° 63621 (fojas 06).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 278-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (fojas 7), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 582 558,49 m² (representa el 64,79% de “el predio”) se superpone con 25 (veinticinco) áreas inscritas a favor de terceros en las partidas registrales N° 11056781, N° 45017893 (Ficha 371000), N° 44971550, N° 45125998, N° 12997446, N° 12209806, N° P02214513, N° P02214512, N° P02214511, N° P02214510, N° P02214509, N° P02214508, N° P02214507, N° P02214506, N° P02214505, N° P02214503, N° 14137510, N° P02239946, N° P02240761, N° P02240762, N° P02240739, N° P02240738, N° P02240737, N° P02240736 y N° P02186718 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

ii) 398,16 m² (representa el 0,04% de “el predio”), conformado por dos áreas discontinuas, se encuentran inscritas a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en las partidas registrales N° P02214514 y N° P02240772 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (xx), los cuales se encuentran destinados a áreas verdes, afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate para que lo destinen al desarrollo específico de sus funciones, por lo que constituyen bienes de dominio público.

iii) 316 225,06 m² (representa el 35,17% de “el predio”) se encuentra sin antecedente registral.

9. Que, respecto a las áreas de 582 558,49 m² (representa el 64,79% de “el predio”) y 316 225,06 m² (representa el 35,17% de “el predio”), al encontrarse inscritas a favor de terceros y en un ámbito sin antecedentes registrales respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución y el artículo 48°(1) de “el Reglamento”. No obstante lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 316 225,06 m², conforme a sus atribuciones.

10. Que, respecto al área de 398,16 m² (representa el 0,04% de “el predio”), se ha determinado que ostenta la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano (área verde), afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° (2) de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) (3) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g) (4) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 422- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 388/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA EL MIRADOR DE LAS LOMAS DE HORACIO ZEVALLOS**, representada por su Presidente Pedro Abel Lanos Ayala, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

(1) Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

(2) Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

(3) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

(4) g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.