



RESOLUCIÓN N° 1059-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1065-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GERÓNIMO E.I.R.L.**, representada por Adrián Barrientos Vargas, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 323 254,23 m², ubicado entre los distritos de Santiago de Surco y San Juan de Miraflores, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 11 de octubre del 2019 (S.I. N° 33479-2019) **PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GERÓNIMO E.I.R.L.**, representada por Adrián Barrientos Vargas (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" sustentado en el literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Adrián Barrientos Vargas (fojas 06); **b)** copia simple de plano de ubicación e imagen de mapa topográfico, mapa relieve, mapa altitud (fojas 07 al 11); y, **c)** copia literal de la partida registral N° 11378665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12).

4. Que, el procedimiento de 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, 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 las solicitudes.

6. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

7. Que, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1258-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019 (fojas 30), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** corresponde a la Parcela B, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11378665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 3 7243 (fojas 12) y afectado en uso a favor del Ministerio de Interior – Policía Nacional del Perú para fines de seguridad y campo de entrenamiento en virtud de la Resolución Suprema N° 285-69/HC-BN del 19 de marzo de 1969 y modificada por Resolución N° 132-2003/SBN-GO-JAD del 12 de diciembre de 2003; y, **ii)** de la inspección realizada el 31 de enero de 2019 que contiene la Ficha Técnica N° 0037-2019/SBN-DGPE-SDS, se advierte que el Ministerio del Interior viene cumpliendo de manera parcial con el destino asignado a "el predio".

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que a la fecha "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú para fines de seguridad y campo de entrenamiento, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"² y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG³.

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, "el predio" a la fecha no constituye un bien de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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.

a) 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 (el resaltado es nuestro).

³ Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.





RESOLUCIÓN N° 1059-2019/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1246-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1283 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GERONIMO E.I.R.L.**, representada por Adrián Barrientos Vargas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.8



ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES