

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0602-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 460-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR “LA NUEVA ESTRELLA”** representada por el señor Over Gambini Huaman, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 216 068,66 m², ubicado el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 03 de julio del 2020 (S.I. N° 09458-2020) la **AGRUPACIÓN FAMILIAR “LA NUEVA ESTRELLA”**, representada por Over Gambini Huaman (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” sustentado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copias simples del documento nacional de identidad (fojas 3-11); **b)** lista de representantes y comisionados para compra de terreno (fojas 12); **c)** copia simple de minutas de fecha 28 de enero de 2014 (fojas 13-18); **d)** copia simple de la declaración jurada correspondiente al año 2019 (fojas 19); **e)** copia simple del estado de cuenta corriente (fojas 20); **f)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 1083-2016-SGPV-GDS/MDSJL de fecha 28 de diciembre de 2016 (fojas 21-22); **g)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 317 de fecha 19 de junio de 2013 (fojas 23-24); **h)** copia literal de la partida registral N° 12530561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 25-26); **i)** copia simple del certificado de búsqueda catastral (fojas 27-28); **i)** plano perimétrico – ubicación suscrito por Lucas Luis Sarmiento Lui (fojas 30).

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) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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.

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° 00708-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2020 (fojas 32), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12530561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54184 (fojas 25-26) y afectado en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE para el funcionamiento del Establecimiento Penitenciario Lurigancho en virtud de la Resolución N° 080-2009/SBN-GO-JAD del 07 de junio de 2009 ; y, **ii)** según la imagen del Google Earth del 19 de diciembre de 2018 se observa que “el predio” recae sobre zona urbana consolidada en la cual se encuentra “el penal de San Juan de Lurigancho” y viviendas aledañas sobre ladera del cerro; y, **iii)** de la inspección realizada el 21 de octubre de 2019 que contiene la Ficha Técnica N° 0913-2019/SBN-DGPE-SDS y Plano Perimétrico N° 3064-2019/SBN-sds, se advierte que se encuentra ocupado por el Establecimiento Penitenciario Lurigancho delimitado con un cerco de material noble en un área de 170 003,84 m² (78,68%) y el área restante de 46 064,82 m² (21,32%) se encuentra ocupado por terceros (edificaciones de material noble, módulos prefabricados y parte de un campo deportivo) y áreas libres sin cerco que permita su delimitación.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE para fines destinado al funcionamiento del Establecimiento Penitenciario Lurigancho, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[1], concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[2].

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual 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, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada” no corresponde evaluar la documentación presentada.

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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 0688-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0689 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

[1] **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.

[2] **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 resultado es nuestro).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR “LA NUEVA ESTRELLA”** representada por el señor Over Gambini Huamán, 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.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario