

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0840-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 833-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AMPLIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO TUPAC AMARU II** representada por su presidente JULIO GONZALES LOAYZA, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de dos áreas sin continuidad física, de 3 276,60 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 1”) y de 7 741,70 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 2”), ubicados en la Mz. “R”- Lt. 04 y Mz. “V” – Lote 01 del Asentamiento Humano Túpac Amaru II, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, en adelante “los predios”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 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 27 de octubre de 2020 (S.I. N° 17938-2020), la **AMPLIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO TUPAC AMARU II** representada por su presidente Julio Gonzales Loayza (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “los predios”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **b)** copia simple del oficio N° 382-2020/SBN-GG-UTD emitido por la SBN el 13 de marzo de 2020 (fojas 4); **c)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° P01015060 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **d)** copia simple del certificado

literal de la partida registral N° P01258594 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **e**) estatuto de “la Asociación” (fojas 17); **f**) acta de la asamblea general extraordinaria de los pobladores de “la Asociación”, del 7 de marzo de 2010 (fojas 27); **g**) memoria descriptiva (fojas 29); **h**) copia simple del recibo de luz emitido por EDELNOR el 27 de diciembre de 2013 (fojas 40); **i**) relación de beneficiarios (fojas 41); **j**) 02 imágenes de los predios (fojas 44);y, **k**) plano de trazado y lotización (Lámina PTL -01)(fojas 47).

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. 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, 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, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado; 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1192-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2020 (fojas 49), en el que se concluye respecto de “los predios” lo siguiente:

- i. “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P01015060 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 52), con CUS N° 33478, fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, por un plazo indeterminado para el desarrollo específico de sus funciones, conforme se advierte del asiento 00004 de la referida partida (fojas 54), constituyendo un lote de equipamiento urbano destinado a educación, bien de dominio público.
- ii. “El “predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P01258594 del Registro Predial

Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 57), con CUS N° 33470; fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, que concluyó con la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Comas, por un plazo indeterminado para el desarrollo específico de sus funciones (deportes), conforme se advierte del asiento 00003 de la referida partida (fojas 59), constituyendo un lote de equipamiento urbano destinado a deporte.

- iii. Según el plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Comas, “el predio 1” recae en zonificación Otros Usos – OU; y, “el predio 2” en zonificación Educación Básica – E1, ambas zonificaciones incompatibles con el uso vivienda.
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth se ubican en ladera de cerros, en zona de expansión urbana, totalmente ocupado por agrupamientos de módulos tipo vivienda (manzanas) y una loza deportiva, sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, visualizándose que los indicios de ocupación dispersa dataría desde abril del 2012 (5%) y desde ese año la ocupación se fue incrementando hasta el 100% en febrero del 2020 (fecha de la última imagen).

9. Que, si bien es cierto “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que ostentan **la condición de bienes de dominio público desde su origen** al constituir lotes de equipamiento urbano, sobre los cuales recae un acto de administración vigente (afectación en uso), en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58<sup>o1</sup> y 59<sup>o2</sup> del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, bienes de dominio público inalienables e imprescriptibles, que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>o3</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2<sup>4</sup> del artículo 2° de “el Reglamento”.

10. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que “los predios” no son bienes de libre disponibilidad, razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “la Asociación” debe ser declarada improcedente, debiendo disponerse el archivo definitivo 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”.

12. 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-

<sup>1</sup> Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

<sup>2</sup> Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N°006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 969-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 970-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 971-2020/SBN-DGPE-SDDI ambos del 21 de diciembre del 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **AMPLIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO TUPAC AMARU II** representada por su presidente Julio Gonzales Loayza, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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**