



RESOLUCIÓN N° 0899-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 890-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOMAS DE SAN BARTOLO**, debidamente representada por la Sra. Elizabeth Lorena Ontiveros Navarro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 100 000,00 m², ubicado en el distrito de San Bartolo, 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, (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 noviembre de 2020 (S.I. N° 20634-2020), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOMAS DE SAN BARTOLO**, debidamente representada por la Sra. Elizabeth Lorena Ontiveros Navarro (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentado en la causal d) y e) del artículo del artículo 77° de "el Reglamento", asimismo ha argumentado que viene ejerciendo posesión desde el año 2013 (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia simple de Constancia de Vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas - Publicidad N° 2019-05872282, de fecha 15 de agosto de 2019, emitido por la Sunarp; **b)** Copia simple de DNI del representante de "La Asociación"; **c)** Copia simple del Acta de Constatación Judicial de Vivencia, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Punta Negra, de fecha 02 de octubre de 2017; **d)** Copia simple del Acta Notarial de Constatación Física de terreno ocupado por "La Asociación", emitido por la Notaria de Lima Rebeca Marín Portocarrero, de fecha 12 de marzo de 2018; **e)** Copia simple de Panel Fotográfico visado por la Notaria de Lima Rebeca Marín Portocarrero; **f)** Copia simple del Certificado de Jurisdicción 003-2017-JOPHUC-GDT/MDSB, emitido por la Jefatura de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, de fecha 17 de julio de 2017; **g)** Copia simple de Declaración Jurada de Autoavaluo, emitido por la Municipalidad de San Bartolo, no indicando periodo ni fecha de emisión; **h)** Copia simple de Declaración Jurada de Autoavaluo Impuesto Predial (HR), periodo 2017, emitido por la

Municipalidad de San Bartolo, no indicando fecha de emisión; **i**) Copia simple de Constancia de Contribuyente, emitida por Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de San Bartolo, de fecha 14 de julio de 2017; **j**) Copia simple de Constancia de Posesión N° 092-2018 GDT/MDSB, con fines de ejecución de servicios básicos, a favor de la Sra. Carmelo Lezameta Campo, emitida por la Jefatura de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, de fecha 17 de julio de 2017; **k**) Copia simple de Plano de Ubicación y Localización (UL-01) y Memoria Descriptiva, firmados por el Ing. Cesar Raúl Chumpitaz Cari con CIP N° 99911 (habilitado), visados por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de San Bartolo, correspondiente al Lote 1, Mz B, de la Asociación de Vivienda Lomas de San Bartolo, de fecha diciembre de 2018; **l**) Copia simple de Resolución Gerencial N° 041-2018/GDT/MDSB, emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, de fecha 13 noviembre de 2018; **II**) Copia simple de Certificado de Búsqueda Catastral, Publicidad N° 2561275, de fecha 26 de agosto de 2020, emitida por la Sunarp, referente a "el predio"; **m**) Copia simple de Certificado de Zonificación y Vías N° 0159-2019-MML-GDU-SPHU, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha 07 de febrero de 2019, referente a "el predio"; **n**) Copia simple de Plano de Ubicación – Localización (U-01), Plano de Lotización – Localización (L-01), Plano Perimétrico – Topográfico (PT-01), Memoria Descriptiva del Plano Topográfico y Perimétrico, éstos firmados por el Ing. Cesar Raúl Chumpitaz Cari con CIP N° 99911 (habilitado), visados por el Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de San Bartolo, de fecha noviembre de 2018.

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; 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

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 etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01208-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020 (fojas 32), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) recae en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, denominado Área Remanente 2A en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26701; **ii**) se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) de conformidad con la Resolución Suprema N.°300-72-VI-DB del 10/05/72; **iii**) el área de 69 864,88 m². (69,86% de "el predio")

recae parcialmente sobre la partida registral N° 21285033, del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete, inscrita a favor de terceros generando duplicidad registral⁽¹⁾ con el predio inscrito en la partida registral N° 49059060;ⁱⁱⁱ) se ubica en zona de pendiente moderadamente inclinada, con presencia de cerros, se encuentra ocupado en su mayor parte por una posesión tipo informal, existiendo edificaciones agrupadas por manzanas y con caminos de circulación, abarcando aproximadamente el 73,56% de “el predio”, análisis sustentado en la visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

10.- Que, conforme lo indicado en el párrafo anterior si bien “el predio” se encuentra inscrita favor del Estado sobre este recae una afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Guerra mediante Resolución Suprema N.º300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972, para destinarlo a campo de instrucción y entrenamiento (fojas 35), constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73^o(2) de la Constitución Política del Perú de 1993 (3) y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”.

11.- Que, a mayor abundamiento, en cuanto al área de 69,86% de “el predio” al existir duplicidad registral entre la partida registral N° 49059060 de titularidad del Estado con la partida registral N° 21285033 de titularidad de terceros, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre ésta, debido a que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

12.- 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 “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

13.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

14.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 086-2020/SBN-GG del 21 de diciembre de 2020, Informe de Brigada N° 1010 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 1038 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020.

(1) Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

(2) Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOMAS DE SAN BARTOLO**, debidamente representada por la Sra. Elizabeth Lorena Ontiveros Navarro, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.6

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO