

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0908-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 910-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS MARIANO BARRIOS TRUJILLO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 291,70 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima; 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 escritos presentados el 09 de noviembre (S.I. N° 19582-2020), el 20 de noviembre (SI N°20315-2020) y el 02 de diciembre de 2020 (SI N° 21465-2020), **LUIS MARIANO BARRIOS TRUJILLO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio"; sin embargo, no señala de manera expresa el literal del artículo 77° de "el Reglamento", en el que sustente su pedido (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia simple de recibo de Luz del Sur del 30 de octubre 2020 (fojas 5); **c)** copia simple de la partida registral N° P03251777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **d)** copia simple de un panel fotográfico (fojas 8); **e)** copia simple del impuesto predial HR y PU del 2018 (fojas 9); **f)** plano de localización y ubicación (U-1, Lamina: A-3) (fojas 11);

g) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio en noviembre de 2020 (fojas 15); h) plano perimétrico (P-1, Lamina: A-3) suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio en noviembre de 2020 (fojas 16); e, i) plano de adjudicación SBN (U-1, Lamina: A-3) suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio en noviembre de 2020 (fojas 19).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1248-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020 (fojas 21), concluyendo respecto al área solicitada lo siguiente:

- i) Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico P-01 y la memoria descriptiva considerando el Datum en PSAD56 y no en WGS 84, se obtiene una poligonal con un área de 214,98 m<sup>2</sup> existiendo una diferencia de 76.72 m<sup>2</sup> con el área solicitada. Asimismo, del contraste de la base gráfica catastral del distrito de Punta Negra, se advirtió que gráficamente presenta un desplazamiento de 0.45 metros, por lo que fue necesario realizar el alineamiento, resultando un área gráfica resultante de 214,95 m<sup>2</sup>, la cual será considerada para el presente diagnóstico (en adelante “el predio”).
- ii) 165.62 m<sup>2</sup> (77,05% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03251777 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima (fojas 24), asimismo, constituye área de equipamiento urbano, destinado a parque/jardín, según el Plano de Trazado y Lotización – PTL N° 2277-COFOPRI-99-GT, bien de dominio público; y, revisado el Asiento N°00004 de la citada partida registral, obra una la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Negra para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 26).

iii) 49.33 m<sup>2</sup> (22,95% de “el predio”), conformado por dos áreas discontinuas, se encuentran inscritas a favor de terceros en las partidas registrales N° P03193625 y N° P03251763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

9. Que, en ese contexto ha quedado determinado que el 22,95% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre la referida área de conformidad con el marco legal expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, por otro lado, si bien es cierto que el área de 165.62 m<sup>2</sup> (77,05% de “el predio”) es de titularidad del Estado, también es cierto que ésta **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Negra), 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, bien de dominio público inalienable e imprescriptible, que no puede 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”; razón suficiente por la cual debe declararse improcedente la solicitud de transferencia predial petitionada por “la administrada”.

11. Que, aunado a lo anterior, el artículo 1° de la Ley N° 26664, ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que “Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”.

12. Que, por lo antes expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa; efectuada por “el administrado” y disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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, Informe de Brigada N° 1001-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 1037-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020.

<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.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS MARIANO BARRIOS TRUJILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión 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.**

P.O.I.N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO (e)**