

## **RESOLUCIÓN N° 060-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de enero de 2018



### **VISTO:**

El Expediente N° 731-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **PROMOTORA INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO E.I.R.L.**, representada por su director gerente **Adrián Barrientos Vargas**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 331 450,16 m<sup>2</sup>, ubicado en los distritos de San Juan de Miraflores y Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11378665, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 37243, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 escrito presentado el 22 de agosto de 2017 (S.I N° 28048-2017), la Promotora Inmobiliaria San Jerónimo E.I.R.L., representada por su director gerente Adrián Barrientos Vargas (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia simple del DNI de su director (fojas 5); y, **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 11378665 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 21 de agosto de 2017 (fojas 6).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. 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.



8. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. 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.

10. 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 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



11. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 487-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2017 (fojas 25), que actualiza la información contenida en el Informe Preliminar N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2017 (fojas 19), así como se realizó el análisis de las partidas registrales Ns° 11378665 y 13963045 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 26), determinando, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) 323 250,29 m<sup>2</sup> (97,53% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11378665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, y afectado en uso a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, para ser utilizado como zona de seguridad y campo de entrenamiento, otorgada mediante Resolución N° 132-2003/SBN-GO-JAD del 12 de diciembre de 2003 (fojas 28); y, ii) 8 199,87 m<sup>2</sup> (2,47% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima-SEDAPAL, en la partida registral N° 13963045 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, al haber sido otorgado en



## **RESOLUCIÓN N° 060-2018/SBN-DGPE-SDDI**

transferencia mediante Resolución N°439-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2017 (fojas 38).



12. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que sobre el 97,53% de “el predio” (323 250,29 m<sup>2</sup>) recae un acto de administración (afectación en uso) otorgado a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú y constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, y el área remanente de 2,47% de “el predio” (8 199,87 m<sup>2</sup>) se encuentra inscrito a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima- SEDAPAL y no del Estado.



13. 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 “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Informe de Brigada N° 074-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018; e, Informe Técnico Legal N° 0069-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018.



### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **PROMOTORA INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO E.I.R.L.**, representada por su director gerente **Adrián Barrientos Vargas**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

<sup>1</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>2</sup> Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)  
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.



**SEGUNDO:** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

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