

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 327-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 888-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIARES ESPECIALIZADOS EN SERVICIOS TÉCNICOS GENERAL**, representada por su apoderado José Luis Valderrama Ortega, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 945 906,84 m², ubicado entre el Km. 44 y 45 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

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"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 24 de octubre de 2017 (S.I. N° 37240-2017), la Asociación de Personas con Discapacidad y Familiares Especializados en Servicios Técnicos General, representada por su apoderado José Luis Valderrama Ortega (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa del "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, los



siguientes documentos; **1)** copia simple del memorial N° 007 del 23 de agosto del 2017 (fojas 3); **2)** copia simple del Oficio N° 8 APDFESTG del 13 de marzo de 2017 (fojas 6); **3)** copias simples de los cargos de ingreso del 20 de diciembre de 2016 y 24 de agosto de 2016 (fojas 7 y 8); **4)** copia simple del sistema integrado de tramite documentario – SITRAD del 2016 (fojas 10); **5)** copia simple del Oficio N° 001 – APDFESTG del 13 de enero de 2016 (fojas 11); y, **6)** copia simple del plano de independización (fojas 14).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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 de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementamente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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; 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.

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 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.

9. Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 237-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018 (fojas 16) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 937 314,23 m² (representa el 99,09 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13634439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 327-2018/SBN-DGPE-SDDI

Lima y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la Resolución N° 0218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio del 2011 y la Resolución N° 0860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre del 2016, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi", acto que no se encuentra inscrito en la partida registral (fojas 24); ii) 2) unidades inmobiliarias de 6 839,18 m² (representa el 0,72 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13634439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y se encuentra dentro del área de influencia del proyecto "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi"; y, iii) 1 753,33 m² (representa el 0,19 % de "el predio") se encuentra sobre el derecho de vía de la Panamericana Norte aprobada por Ordenanza Municipal N° 341-2001-MML del 9 de noviembre del 2001.



10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 99,09 % (937 314,23 m²) de "el predio" se encuentra afectado a favor del Ministerio del Ambiente destinado para el "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi", por lo que constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"; razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; ii) 0,72 % (6 839,18 m²) se encuentra dentro del área de influencia del proyecto "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi"; y, iii) 0,19 % (1 753,33 m²) se superpone con el derecho de vía de la Panamericana Norte, el cual también es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"², por lo tanto ambas áreas no pueden ser materia de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.



11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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.



¹ 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.

² 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.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 552-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0367-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIARES ESPECIALIZADOS EN SERVICIOS TÉCNICOS GENERAL**, representada por su apoderado José Luis Valderrama Ortega, 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 expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES