



RESOLUCIÓN N° 507-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 347-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO DE APOYO AL DESARROLLO COMUNAL DEL PERÚ (CADECOP)**, representada por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 466 886,72 m², ubicado en el km 48 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral n.° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX-Sede Lima, con CUS n.° 41679, 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"), 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") y el Decreto Supremo n.° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley n.° 29158, 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 solicitud presentada el 16 de mayo de 2017 (S.I n.° 15064-2017), la Asociación Centro de Apoyo al Desarrollo Comunal del Perú (**CADECOP**), representada por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 3). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos

siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Julio Melquiades Alvites Paredes (fojas 5); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita en noviembre de 2010 por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez (fojas 7); **c)** copia certificada de la Partida Registral n.º 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, emitida el 15 de mayo de 2017 (fojas 11); **d)** constancia de posesión especial emitida en agosto de 2010 por la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social de la Municipalidad distrital de Ancón a favor de "la administrada" (fojas 13); **e)** certificado de posesión emitido el 3 de noviembre de 2010 por la Subprefectura del distrito de Ancón a favor de "la administrada" (fojas 14); **f)** constancia de garantías personales y posesorias emitida el 3 de noviembre de 2010 por la Suprefectura del distrito de Ancón a favor de "la administrada" (fojas 16); **g)** copia simple del certificado de vigencia del consejo directivo de "la administrada" emitido el 4 de abril de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 21); y, **h)** plano perimétrico de "el predio" suscrito en noviembre de 2010 por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez (fojas 24).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77º del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva n.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva n.º 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 estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva n.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva n.º 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva n.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 507-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada n.° 797-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017 (fojas 26), así como evaluar los antecedentes registrales, concluyendo que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral n.° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28), y además se encuentra afectado en uso por un periodo indeterminado a favor del Ministerio del Ambiente, en mérito de la Resolución n.° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2011, para que lo destine al "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi" (fojas 36).

11. Que, teniendo en cuenta que en la referida partida registral n.° 12175372 se encuentra inscrita la afectación en uso en favor del "Ministerio del Ambiente", constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, en la medida que este constituye un bien de dominio público¹ sobre el cual previamente se deberá evaluar la extinción de dicha afectación por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso del afectatario.



12. Que, en ese sentido, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada a "el predio"; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de la afectación en uso en coordinación con la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal. En tal sentido, de proceder la extinción de la citada afectación "la administrada" podrá volver a solicitar la venta directa.

13. Que, en atención a lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo definitivo de éste, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que puedan volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo expuesto en el considerando precedente.

De conformidad con lo establecido en la Ley n.° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva n.° 006-2014/SBN - "Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.° 064-2014/SBN, Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución n.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe n.° 1025-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal n.° 631-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017.

¹ Artículo 2 - De los términos

(...)

2.2 - 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





SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta presentada por la Asociación Centro de Apoyo al Desarrollo Comunal del Perú (**CADECOP**), representada por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.



[Signature]
ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES