

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 539-2017/SBN-DGPE-SDDI**



San Isidro, 31 de agosto de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 141-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CORPORACIÓN DE EMPRESARIOS Y COMERCIANTES SAN JORGE**, representada por su presidente Warner Elmo Lallico Huancaya, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 10 227,67m<sup>2</sup> denominado Lote B, ubicado entre la Av. Nicolas de Pierola y Ca. Los Artesanos, distrito, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita a nombre del Estado en la partida registral N.° 40120815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 24682, 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 22 de febrero de 2017 (S.I N.° 05382-2017), la Corporación de Empresarios y Comerciantes San Jorge, representada por su presidente Warner Elmo Lallico Huancaya (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) y f) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas



3). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple de la Partida Registral N.° 40120815 emitida el 22 de abril de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 39); y, b) copia simple del Documento Nacional de Identidad de Warner Elmo Lallico Huancaya (fojas 20).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° 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 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N.° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.° 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.° 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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”.



7. 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.

8. 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.

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.° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N.° 451-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2017 (fojas 21), así como evaluar los antecedentes registrales, concluyendo que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 40120815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24), y además existe una solicitud de Coafectación en Uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario y el Poder Judicial que se viene tramitando ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE.



## **RESOLUCIÓN N° 539-2017/SBN-DGPE-SDDI**



11. Que, mediante Memorando N.° 1140-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2017 se solicitó a la SDAPE, informe, entre otros, el estado situacional de la solicitud de cofactación que se viene tramitando en el Expediente N.° 316-2017/SBNSDAPE (fojas 25). Al respecto la SDAPE mediante Memorando N.° 1429-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2017 nos informa que mediante la Resolución N.° 264-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de abril de 2017 se declaró inadmisibles el referido procedimiento (fojas 39).

12. Que, mediante Oficio N.° 1265-2017/MINAGRI-SG presentado el 21 de abril de 2017 (S.I. N.° 12460-2017) la Secretaria General del Ministerio de Agricultura y Riego nos traslada el documento del 27 de marzo de 2017 con el cual "la administrada" manifiesta que esta Superintendencia pretende adjudicar "el predio" al Instituto Nacional Penitenciario (INPE) y al Poder Judicial (fojas 28).

13. Que, por otro lado ante esta Subdirección la Gerencia General del Poder Judicial mediante Oficio N.° 413-2017-GG/PJ (fojas 31) presentado el 7 de abril de 2017 (S.I. N.° 11023-2017) y Oficio N.° 417-2017-GG/PJ (fojas 33) presentado el 10 de abril de 2017 (S.I. N.° 11158-2017) solicitó la transferencia de dominio de "el predio" a su favor, sin embargo mediante Oficio N.° 480-2017-GG/PJ (fojas 34) presentado el 21 de abril de 2017 (S.I. N.° 12421-2017) modifica su solicitud por una afectación en uso a plazo indeterminado para a la construcción de "la Corte Superior de Justicia de Lima" así como "la Ciudad de la Justicia", razón por la cual mediante Memorando N.° 1283-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2017 (fojas 37) se derivó dicho petitorio a la SDAPE para la evaluación correspondiente de acuerdo a sus competencias.

14. Que, habiendo tomado conocimiento del requerimiento del Poder Judicial detallado en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N.° 1113-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2017 hizo de conocimiento a "la administrada", que la afectación en uso solicitada por el Poder Judicial, tiene como finalidad brindar un mejor servicio de justicia, lo cual constituye una finalidad del Estado y por tanto de interés público, razón por la cual se debe tener presente lo dispuesto en el último párrafo del artículo 77° de "el Reglamento"; el cual establece, que el cumplimiento de las causales no obliga por si misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva. Además se le indicó que en su escrito ha consignado dos (02) causales de compraventa directa el inciso b) y f) del artículo 77° de "el Reglamento"; debiendo, en ese caso, precisar la causal de venta a que se acoge presentando los requisitos necesarios establecidos para acreditar el cumplimiento de la causal invocada, de conformidad con lo señalado en los artículos 77° y siguientes de "el Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" (fojas 39).

15. Que, es conveniente precisar, que el Oficio detallado en el considerando precedente fue notificado el 28 de abril de 2017 en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución y fue recibido por Ángela Torre Conde quien se identificó con DNI N.° 77905707 y declaró ser empleada, de



conformidad a lo establecido en el inciso 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

16. Que, mediante Memorando N.° 1517-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2017, la SDAPE señala que viene evaluando la solicitud de afectación en uso de "el predio" requerida por la Gerencia General del Poder Judicial por lo que solicitan, entre otros, se les informe el estado del presente procedimiento iniciado por "la administrada" (fojas 38). Al respecto, esta Subdirección mediante Memorando N.° 1322-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2017, informó a la SDAPE que "la administrada" mediante su solicitud no ha presentado documentación que sustente alguna de las causales invocadas; asimismo, que se le remitió a está el Oficio detallado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución (fojas 40).



17. Que, mediante escrito presentado el 2 de junio de 2017 (S.I.N.° 17816-2017), "la administrada" solicita se cumpla con proveer o emitir pronunciamiento sobre su solicitud detallada en el tercer considerando de la presente resolución. Al respecto mediante Oficio N.° 1433-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017, se le comunicó que la SDAPE mediante la Resolución N.° 297-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de mayo de 2017 resuelve, entre otros, otorgar la afectación en uso de "el predio" a favor del Poder Judicial; y que el recurso de apelación que interpuso contra la citada resolución, viene siendo evaluado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, razón por la cual debe de estar a lo señalado en el oficio detallado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución (fojas 40).

18. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario-SID con el que cuenta esta Superintendencia, se verificó que la DGPE a través de la Resolución N.° 112-2017/SBN-DGPE del 10 de julio de 2017 declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por "la administrada", dándose por agotada la vía administrativa.



19. Que, es preciso señalar que los predios de dominio privado del Estado que afectan en uso para ser destinados al uso público o a la prestación de un servicio público se incorporan al dominio público del Estado, de conformidad con lo señalado en el numeral 1.11 de la Directiva N.° 005-2011/SBN, aprobada por la Resolución N.° 050-2011/SBN del 11 de agosto de 2011 modificada mediante Resolución N.° 047-2016/SBN del 28 de junio de 2016, publicadas en el diario oficial "El Peruano" el 17 de agosto de 2011 y 1 de julio de 2016, respectivamente, concordado con el artículo 97° de "el Reglamento"<sup>2</sup>; por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Subdirección, en mérito a su carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup> concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>4</sup>.

20. Que, en ese marco legal, al haber aprobado la SDAPE la afectación en uso de "el predio" a favor del Poder Judicial, esté no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Subdirección toda vez que, a la fecha, constituye un bien de dominio público, razón por la cual la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución.



**Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**

<sup>1</sup> La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

<sup>2</sup> Artículo 97.- Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social. Las condiciones específicas de la afectación en uso serán establecidas en la Resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso

<sup>3</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.

<sup>4</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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 539-2017/SBN-DGPE-SDDI



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.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1121-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 666-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta presentada por la **Corporación de Empresarios y Comerciantes San Jorge**, representada por su presidente Warner Elmo Lallico Huancaya, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



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

**Regístrese, y comuníquese.**

5.2.1.8



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