

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 570-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de setiembre de 2017



VISTO:

El Expediente N° 471-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **WALTER PRÓSPERO VILLACORTA RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 74 334,95 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11803474, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39821, 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 30 de mayo de 2016 (S.I N° 14128-2016), **WALTER PRÓSPERO VILLACORTA RODRÍGUEZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su DNI (fojas 3); **b)** copia autenticada del acta de constatación y verificación de hechos, emitida por el Ministerio del Interior el 3 de marzo de 2004 (fojas 4); **c)** copia autenticada de la Constancia de posesión N° 432-2006-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital

de Santa Rosa, el 26 de julio de 2006 (fojas 6); **d**) Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 21 de enero de 2016 (fojas 8); **e**) copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, emitida el 16 de mayo de 2016 (fojas 9); **f**) copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 079-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 12 de enero de 2016 (fojas 13); y, **g**) copia simple del plano de ubicación y localización, lamina U-01, suscrita por el ingeniero civil Raúl Pasache Hernández en julio de 2006.



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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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; 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, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1554-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 (fojas 21), así como procedió a revisar la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 24), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” que: **i**) si bien del desarrollo del cuadro de datos técnicos de la documentación presentada por “el administrado” se obtiene un área de 73 077,54 m², el área que indica en su solicitud corresponde al área inscrita en la referida partida registral N° 11803474, por lo cual es materia de análisis del presente informe; **ii**) corre inscrito en el asiento D00001 de la referida partida la afectación en uso a favor de esta Superintendencia, otorgada mediante Resolución N° 033-2010/SBN-GO-JAD del 9 de marzo de 2010, para destinarlo al desarrollo de sus fines institucionales (fojas 26); **iii**) el área de 1 955,33 m² (2,63%) se superpone con la Vía Colectora Metropolitana Acceso a Santa Rosa de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima,



RESOLUCIÓN N° 570-2017/SBN-DGPE-SDDI

aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 06.12.2001; y, iv) el área de 70 885,29 (95,36%) presenta zonificación OU – Usos Especiales y el resto del área recae sobre zonificación PTP – Protección y Tratamiento Paisajista.

10. Que, en virtud de la evaluación desarrollada si bien se ha determinado que “el predio” es de propiedad del Estado, también lo es que sobre el mismo recae un acto de administración (afectación en uso) otorgado a favor de esta Superintendencia, por tanto “el predio” constituye un bien de dominio público y con ello obtiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, asimismo, ha quedado demostrado que el 2,63% de “el predio” (1 955,33 m²) se superpone con la Vía Colectora Metropolitana Acceso a Santa Rosa, constituyendo un bien de dominio público ya que recae sobre derecho de vía, por lo que constituye también un bien de dominio público.

12. Que, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución 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.

13. 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° 1173-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2017; e, Informe Técnico Legal N° 0702-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2017.

¹ 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.

² 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.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **WALTER PRÓSPERO VILLACORTA RODRÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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° 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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