

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0226-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 023-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LAS PALMERAS DE PUNTA HERMOSA**, representado por su presidente el Sr. Iván Fermín Gervacio Romero, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 64 356,50 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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, (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 06 de enero 2021 (S.I. N° 00235-2021), la **ASOCIACIÓN LAS PALMERAS DE PUNTA HERMOSA**, representado por su presidente el Sr. Iván Fermín Gervacio Romero (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal prevista en el artículo 77° de “el Reglamento, en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia del Certificado Literal Registro de Personas Jurídicas de la Asociación Las Palmeras de Punta Hermosa (fojas 03); **b)** Memoria descriptiva de fecha agosto del 2020 (fojas 12); **c)** copia de publicación del diario El Peruano (fojas 13); **d)** copia de contrato privado de cesión de acciones y derechos de fecha 30.06.2015 (fojas 15); **f)** constancia de Posesión N°262-JPPH-2014 de fecha 17.10.2014 (fojas 20); **g)** constancia Domiciliaria N°362-JPPH-2014 de fecha 17.10.2014 (fojas 21); **h)** copia del Proceso Judicial del Expediente 093-2010-0-3003-JM-CI-01 (fojas 24); **i)** copia de Denuncia Penal por Usurpación agravada (fojas 25); **j)** copia simple del DNI (fojas 35); **k)** Plano Ubicación-Localización (U-01), Plano Perimétrico - (P-01), documentación técnica con coordenadas UTM, DATUM WGS84, Zona 18 Sur de agosto del 2020, sin firma de profesional habilitado (fojas 36).

4.- Que, mediante escrito presentado el 12 de enero 2021 (S.I. N° 00586-2021), “la administrada”, adjunta, Certificado de Búsqueda Catastral emitida por Sunarp de fecha 23 de setiembre del 2020. (fojas 38).

5.- 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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”).

6.- Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10.- Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00255-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021 (fojas 47), concluyendo lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en dos (02) áreas con antecedente registral, según el detalle siguiente:

- En 1 231,29 m² (1,91 %), inscrito a favor del Estado, denominado Área Remanente 2A, en la Ficha N° 86079 que continua en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con el CUS N° 26701, afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) de conformidad con la Resolución Suprema N°300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972.
- En 63 125,21 m² (98.09 %), inscrito a favor de terceros en la Ficha N°1606084 que continua en la partida registral N°49048698, (independizado de la Partida N°49071459), del Registro de Predios la Oficina Registral Lima.

ii) Se ubica en zona plana, presenta ocupación tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones organizadas por manzanas, de tipo vivienda, y caminos de circulación, que abarcan aproximadamente el 60% de “el predio”, el acceso por la Av. Pampapacta (Google Maps) que se articula con la Panamericana Sur, los indicios de ocupación datan de mayo del 2013. Análisis sustentado en la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth.

11.- Que, conforme lo indicado en el párrafo anterior si bien el área de 1 231,29 m² (1,91% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor del Estado sobre este recae una afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N.°300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972, para destinarlo a campo de instrucción y entrenamiento (fojas xx), constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 (1) y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento” (2).

12.- Que, en cuanto al área de 63 125,21 m2 (98.09% de “el predio”) se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, por lo que corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud promovida por “el administrado”.

13.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

14.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15.- 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 00238 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2021 y el Informe Técnico Legal N°0244 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN LAS PALMERAS DE PUNTA HERMOSA**, representado por su presidente el Sr. Iván Fermín Gervacio Romero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.8

VISADO POR

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

(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.