



**RESOLUCIÓN N° 0292-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 024-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EL MIRADOR DE LAS LOMAS DE HORACIO ZEVALLOS** representado por su presidente Pedro Abel Llanos Ayala, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 263 840,15 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 6 de enero de 2020 (S.I. N° 00267-2021), **EL MIRADOR DE LAS LOMAS DE HORACIO ZEVALLOS** representado por su presidente Pedro Abel Llanos Ayala (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, invocando el artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia simple de anotación de inscripción emitido por la oficina registral de Lima (fojas 3); **c)** copia simple de partida registral N° 14344010 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 6); y, **e)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang (Lámina P-01) (fojas 9).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

<sup>1</sup> Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 294-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo de 2021 (fojas 10), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 265.65 m<sup>2</sup> (0.10% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02214514 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 81279; asimismo, constituye área de equipamiento urbano destinado a área verde, según el Plano de Trazado y Lotización – PTL N° 531-COFOPRI-2002-GT, bien de dominio público; y, revisado el Asiento N°00003 de la citada partida registral, obra una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas\*\*).
- ii) 511,38 m<sup>2</sup> (0.19% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de La Gloria Propiedades S.A. en la partida registral N° P02205592 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- iii) 56,05 m<sup>2</sup> (0.03% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P02214503 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- iv) 263 007,06 m<sup>2</sup> (99.68% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral.
- v) “El predio” es de naturaleza eriaza, conformada por cumbre y ladera de cerro de pendiente pronunciada, en condición de desocupado, el acceso es por las vías de los asentamientos humanos aledaños que se articulan con la Av. Nicolás Ayllón (Carretera Central. Análisis sustentado en la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth.
- vi) “El predio” se encuentra parcialmente superpuesto en ámbito de la solicitud de ingreso N° 08648-2019 (primera inscripción de dominio) con ficha técnica.

10. Que, el área de 265.65 m<sup>2</sup> (que representa el 0.10% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor de la “Municipalidad Distrital de Ate” siendo por tanto un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano (área verde) de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>3</sup>, razón no procede su venta directa.

<sup>2</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.

<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

11. Que, respecto al área de 511,38 m<sup>2</sup> (que representa el 0.19% de “el predio”) y el área de 56,05 m<sup>2</sup> (que representa el 0.03% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de terceros ( La Gloria Propiedades S.A. y COFOPRI) en las partidas registrales N° P02205592 y P02214503 del Registro Predial Urbano de Lima respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

12. Que, el área de 263 007,06 m<sup>2</sup> (que representa el 99.68% de “el predio”), no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con el artículo 76° de “el Reglamento”<sup>4</sup>. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 308-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 341-2021/SBN-DGPE-SDDI 16 de abril del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **EL MIRADOR DE LAS LOMAS DE HORACIO ZEVALLOS** representado por su presidente Pedro Abel Llanos Ayala, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

#### **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

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 76.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición 76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.