



**RESOLUCIÓN N° 0352-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 336-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TELEFÓNICA DEL PERÚ S.A.A.**, representado por Carlos Guillermo Bezoid Ponce, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **308,00 m<sup>2</sup>** ubicado en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral 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 16 de marzo de 2021 (S.I. N° 06654-2021) **TELEFÓNICA DEL PERÚ S.A.A.**, representado por Carlos Guillermo Bezoid Ponce en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", manifestando que cuenta con una Estación Base Celular en funcionamiento y delimitado en su totalidad por obra civil permanente, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN normativa vigente al momento de presentarse la solicitud (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento de identidad del representante de "el administrado" (fojas 2); **b)** memoria descriptiva EBC DIENTE suscrito por arquitecto, Richard S. Condori Paredes (fojas 3 y 6); **c)** plano perimétrico suscrito por arquitecto, Richard S. Condori Paredes (fojas 4 y 11); **d)** plano de ubicación y localización suscrito por arquitecto, Richard S. Condori Paredes (fojas 5); **e)** copia del certificado de vigencia de la partida N° 11015766 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 7-10); **f)** plano de localización suscrito por arquitecto, Richard S. Condori Paredes (fojas 12); **g)** copia de recibo del servicio de

electricidad – Enel Distribución Perú S.A.A. (fojas 13-14); **h)** copia de recibo del servicio de electricidad – Edelnor (fojas 15-16); y, **i)** copia del certificado de búsqueda catastral (fojas 17-18).

**4.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**5.** Que, “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentra reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°<sup>[2]</sup> de “el Reglamento”.

**6.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

**8.** 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 la solicitud.

**9.** 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.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00511-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2021 (foja 19-21), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Recae en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 26225.
- ii. Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (actualmente Ministerio de Defensa), mediante Resolución Suprema Nro. 583-71-VI-DB de fecha 26 de noviembre de 1971, para la instalación de campamento y otros fines militares.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del periodo 2003 al 2019, se ubica en la cima de un cerro a 1,9 Km al este de la carretera Panamericana Norte, delimitado por cerco perimétrico, al interior se observa una infraestructura de telefonía y edificaciones, ocupado, cuya antigüedad sería anterior a marzo del 2003.

11. Que, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (actualmente Ministerio de Defensa), por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 [3] del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG ; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

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

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 370-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 402-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **TELEFONICA DEL PERÚ S.A.A.**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

### Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

### VISADO POR:

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

### FIRMADO POR:

### SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

**3) Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales

de competencia de otras entidades.

**4. Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[3] **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.