

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0535-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 502-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN LA LIBERTAD** debidamente representado por Juan Carlos Solorzano Hurtado mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 058,10 m² (área grafica de 25 058,00 m²), ubicado en el distrito de Puente Piedra, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 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 11 de mayo de 2021 (S.I. N° 11806-2021) la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN LA LIBERTAD** debidamente representado por Juan Carlos Solorzano Hurtado (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que ejerce posesión sobre éste, sin embargo, no precisa la causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico y localización (Plano P-01) (fojas 2).

4. 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.

5. 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”.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 739-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (foja 3), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. El área de 14 111,56 m² (que representa el 56.32% de “el predio”) denominado “Área remanente A” se encuentra inscrito a favor del Estado, afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa mediante Resolución Suprema N°449 del 13 de noviembre de 1962 en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225.
- ii. El área de 10 881,46 m² (que representa el 43.42% de “el predio”) denominado “Área remanente 3” se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la partida registral N° 12030827 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;
- iii. El área de 43.26 m² (que representa el 0.17% de “el predio”) denominado “Área de circulación del A.H. La Libertad” se encuentra inscrito a favor del Estado-COFOPRI, en la partida registral N° P01338035 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- iv. El área de 6,38 m² (que representa el 0.03% de “el predio”) denominado Lote 5 Manzana B, del A.H. La Libertad se encuentra inscrito a favor de terceros (Daria Lucila Espinoza Nazario y Pablo Vásquez Chávez), en la partida registral N° P01338185 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- v. El área de 15.34 m² (que representa el 0.06% de “el predio”) se encuentra sin antecedente registral.
- vi. El sector de propiedad del Estado inscrito en la Partida 42647683 (CUS 26225), presenta superposición en 333,04 m² (1,33%), con un procedimiento de transferencia predial en curso, en el marco del Decreto Legislativo N° 1192 a favor de SEDAPAL, destinado a la construcción de un Reservoirio, anotado con el CUS N° 135082, de tipo provisional.

9. Que, respecto al área de 14 111,56 m² (que representa el 56.32% de “el predio”) denominado “Área remanente A” si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor del “Ministerio de Defensa” siendo por tanto, un bien de dominio público de origen de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con 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 no procede su venta directa.

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 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.

10. Que, respecto al área de 10 881,46 m² (que representa el 43.42% de “el predio”), el área de 43.26 m² (que representa el 0.17% de “el predio”) y el área de 6,38 m² (que representa el 0.03% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de terceros (La Municipalidad Metropolitana de Lima; COFOPRI y Daria Lucila Espinoza Nazario y Pablo Vásquez Chávez), en las partidas registrales N° 12030827, N° P01338035 y P01338185 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.

11. Que, el área de 15.34 m² (que representa el 0.06% 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”³. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

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

13. 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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 520-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 591-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN LA LIBERTAD** debidamente representado por Juan Carlos Solorzano Hurtado, por 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. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

³ **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.