



## RESOLUCIÓN N° 0980-2021/SBN-DGPE-SDDI

### VISTO:

San Isidro, Expediente N° 897-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN VECINAL LOS FRESNOS DE BUENA VISTA**, representada por su presidente, Justiniano Chaviguri Quintanilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 476 847,68 m<sup>2</sup>, ubicada en la Urbanización La Arequipeña, Mz. A, Lote 12 de la Calle Maldonado N° 157 y 159, a la altura del peaje la variante Pasamayo, distrito de Ancón, 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 TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2021 (S.I. N° 21534-2021), por la **AGRUPACIÓN VECINAL LOS FRESNOS DE BUENA VISTA**, representada por su presidente, Justiniano Chaviguri Quintanilla, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal de proyecto de inversión, regulada en el inciso 2 del artículo 222 de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (fojas 3); **b)** copia de la partida registral N° 13590574 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, de fecha 28 de marzo de 2019 (fojas 7); **d)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Guillermo Contreras S (fojas 11); y, **e)** proyecto socio económico, vivienda – taller (fojas 12).

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 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.

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, 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 complemente 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01568-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2021 (fojas 28), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra superpuesto por predios inscritos conforme al siguiente detalle:

Partida	CUS	Titular	Área	Porcentaje (%)	Descripción
13409092	90253	Ministerio de la Producción	97 373,89	20,42	Asiento N° D00002 y D00003, contiene carga de reversión
13409089 Títulos pendientes N° 0286691-2021 y 0178986-2021	90251	Estado Peruano Afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente por Resolución N° 216-2011/SBN-DGPE-SDAPE	9 565,89	2,01	Carga: predio destinado exclusivamente al desarrollo del Proyecto Especial “Parque Ecológico Nacional” conforme fluye del Decreto Supremo N° 013-2010-MINAN del 14/09/2010.
12175372	41679	Estado Peruano Afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente por Resolución N° 216-2011/SBN-	73 106,58	15,33	Carga: predio destinado exclusivamente al desarrollo del Proyecto Especial “Parque Ecológico Nacional” conforme fluye del Decreto Supremo N° 013-2010-MINAN del

		DGPE-SDAPE			14/09/2010.
42647683	26225	Estado Peruano	215,81	0,05	-
Títulos pendientes 02113686-2021 y 01829006-2021					
Dentro de la partida N° 13409089	154166 - provisional	Estado Peruano Pendiente de transferencia	67 987,13	14,26	Con transferencia en trámite D.L. 1192
Títulos pendientes 02866691-2021 y 01778986-2021					
Dentro de la partida N° 12175372	154191 - provisional	Estado Peruano Pendiente de transferencia	228 598,38	47,94	Con transferencia en trámite D.L. 1192
	<b>Total</b>		<b>476 847,68</b>	<b>100,00</b>	

- ii) 82 672,47 m<sup>2</sup> (17,34% de “el predio”) comprende áreas de los CUS 90251 y 41679, se encuentra afectado en uso a favor del MINAM para que sea destinado a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”, conforme se advierte del cuadro precedente.
- iii) 296 585,51 m<sup>2</sup> (62,20% de “el predio”) se encuentra con anotación preventiva del procedimiento de transferencia en el marco del D.L. N° 1192 a favor del MTC y anotado en los CUS provisionales 154166 y 154191.
- iv) Se observa que el mayor porcentaje de “el predio” no es de libre disponibilidad, por lo que no corresponde continuar con la evaluación técnica.
- v) Según imagen satelital del Google Earth de fecha 08/05/2020, está totalmente desocupado, solo cuenta con presencia de una trocha carrozable.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que el área de 97 373,89 m<sup>2</sup> (20,42% de “el predio”), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia al ser de titularidad del Ministerio de la Producción, razón por la cual no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56<sup>o</sup>1 de “el Reglamento”.

**1 Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

10. Que, respecto a las áreas de 9 565,89 m<sup>2</sup> (20,01% de “el predio”) y 73 106,58 m<sup>2</sup> (15,33% de “el predio”), se encuentran inscritas a favor del Estado y afectadas en uso a favor del Ministerio del Ambiente, por lo que constituyen un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>o</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre estas áreas.

11. Que, en cuanto al área de 67 987,13 m<sup>2</sup> (14,26% de “el predio”), que se encuentra inscrita en la partida registral N° 13409089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; se advierte que con Oficio N. 1989-2021/19.03 presentado el 21 de abril de 2021 (S.I. N. 09714-2021), el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, solicitó la transferencia en mérito al T.U.O del D.L. 1192, de un área de mayor extensión de la que forma parte “el predio”. Siendo que, con Resolución N° 0845-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de septiembre de 2021 se resuelve, entre otros, aprobar la transferencia a favor de la citada entidad, para la ejecución de la Obra denominada: “Proyecto de Transportes y Plataformas Logísticas”, por tal razón no es posible evaluar acto de disposición sobre dicha área; al no ser de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, en virtud al marco legal expuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

12. Que, en cuanto al área de 228 598,38 m<sup>2</sup> (47,94% de “el predio”), que se encuentra inscrita en la partida registral N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; se advierte que con Oficio N. 1988-2021/19.03 presentado el 21 de abril de 2021 (S.I. N. 09712-2021) el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, solicitó la transferencia en mérito al T.U.O del D.L. 1192, de un área de mayor extensión de la que forma parte “el predio”. Siendo que, con Resolución N° 0492-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de junio de 2021 se resuelve, entre otros, aprobar la transferencia a favor de la citada entidad, para la ejecución de la Obra denominada: “Proyecto de Transportes y Plataformas Logísticas”, por tal razón no es posible evaluar acto de disposición sobre dicha área; al no ser de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, en virtud al marco legal expuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

13. Que, en relación al área de 215,81 m<sup>2</sup> (0,05% de “el predio”) si bien se encuentra inscrita a favor del Estado Peruano, también lo es que la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad toda vez que parcialmente no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, por lo que considerando que “el administrado” requiere la totalidad de “el predio” para ejecutar un proyecto de vivienda, no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

14. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 97 373,89 m<sup>2</sup> (20,42% que representa “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano; **b)** las áreas de 9 565,89 m<sup>2</sup> (20,01% que representa “el predio”) y 73 106,58 m<sup>2</sup> (15,33% que representa “el predio”), respectivamente, se encuentran inscritos a favor del Estado y afectados en uso a favor del Ministerio del Ambiente; **c)** las áreas de 67 987,13 m<sup>2</sup> (14,26% que representante “el predio”) y 228 598,38 m<sup>2</sup> (47,94% que representa “el predio”), respectivamente, están destinadas para la ejecución de la obra denominada: “Proyecto de Trasportes y Plataformas Logísticas” y transferidas a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en virtud al D.L. 1192; y, **d)** el área de 215,81 m<sup>2</sup> (0,05% que representa “el predio”), si bien está inscrita a favor del Estado Peruano; la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad y considerando que “el administrado” pretende ejecutar un proyecto de vivienda sobre un área más extensa, deberá declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

<sup>2</sup> **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.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 01030-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre del 2021; y, los Informes Técnicos Legales N° 1323-2021, 1324-2021, 1325-2021, 1326-2021, 1327-2021 y 1328-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **AGRUPACIÓN VECINAL LOS FRESNOS DE BUENA VISTA**, representado por su presidente, Justiniano Chaviguri Quintanilla,, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** 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**