



RESOLUCIÓN N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 240-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MÁXIMO JULIÁN LOZANO TAZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos (2) predios de 79 305, 75 m² (en adelante "predio 1") y 46 297,10 m² (en adelante "predio 2") ubicados en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 Oficio N° 102-2019-MML-GDU-SASLT presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06211-2019) (foja 1), la Municipalidad Metropolitana de Lima declina competencias en favor de esta Superintendencia para tramitar la solicitud de adjudicación formulada por Máximo Julián Lozano Taza (en adelante "el administrado"), respecto de "el predio 1" y "el predio 2", en aplicación del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, la citada comuna traslada la documentación siguiente: **1)** Oficio N° 2027-2017-COFOPRI/OZLC del 19 de abril de 2017 (foja 47); **2)** carta N° 043-2018-MML/GDU/SASLT del 30 de enero de 2018 (foja 66); **3)** memoria descriptiva correspondiente al "predio 1" suscrita por el arquitecto William Cesar Jaimes Blanco de febrero de 2018 (fojas 72); **4)** plano de ubicación – localización correspondiente al "predio 1" suscrito por el arquitecto William Cesar Jaimes Blanco de febrero de 2018 (foja 74); **5)** carta N° 109-2018-MML-GDU-SASLT del 16 de febrero de 2018 (foja 76); **6)** informe N°

168-2018-MML-GDU-SASLT-DT del 26 de febrero del 2018 (fojas 79); **7)** carta N° 265-2018-MML-GDU-SASLT del 7 de mayo del 2018 (foja 89); **8)** Carta N° 324-2018-MML-GDU-SASLT del 1 de junio de 2018 (fojas 94); **9)** memoria descriptiva correspondiente al "predio 2" suscrita por el arquitecto William César Jaimes Blanco en agosto del 2018 (fojas 98); **10)** Informe N° 0757-2018-MML-GDU-SASLT-DT del 13 de setiembre del 2018 (fojas 101), **11)** Carta N° 676-2018-MML-GDU-SASLT del 22 de octubre de 2018 (foja 107); **I)** plano perimétrico correspondiente al "predio 1" suscrito por arquitecto William César Jaimes Blanco de febrero del 2018 (fojas 111); **12)** plano de localización correspondiente al "predio 2" suscrito por el arquitecto William César Jaimes Blanco de julio del 2018 (112); y, **13)** plano de localización y zonificación correspondiente al "predio 2" suscrito por el arquitecto William César Jaimes Blanco de julio del 2018 (fojas 113).

4. Que, el procedimiento 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").

5. 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.

6. 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 405-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 (fojas 114), el cual concluyó lo siguiente:

- i) "El predio 1" se superpone con el ámbito de cuatro (04) partidas registrales que tienen como titulares a terceros, Partida N° 49074752 (fojas 116), Partida N° 49086966 (fojas 123), Partida N° 07053689 (fojas 128) y Partida N° 11049870 (fojas 136), todas del Registro de Predios de Lima;

RESOLUCIÓN N° 355-2019/SBN-DGPE-SDDI

- ii) "El Predio 2" se superpone con el ámbito de tres (03) partidas registrales que tienen como titulares a terceros, Partida N° 49074752 (fojas 116), Partida N° 49086966 (fojas 123), y Partida N° 11049870 (fojas 136), todas emitidas por el Registro de Predios de Lima; y, 1 192,47 m² que representa el 2.58 % de "el predio 2", no cuenta con antecedente registral y se encuentra afectado por la sección vial C-01 de la Vía Colectora Normativa 30 de ancho de vía de 30.00 ml.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente y atención a la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "el administrado" deviene en improcedente por cuanto "el predio 1" y "el predio 2" no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, debiéndose tener en cuenta además que el área de 1 192,47 m², que representa el 2.58 % de "el predio 2", no cuenta con antecedente registral y se encuentra afectado por la sección de la vía colectora normativa 30, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo dispuesto en el 73¹ de la Constitución Política del Perú; el literal a) del artículo 2.2² de "el Reglamento"; y, el artículo sexto³ de la Ordenanza N° 341 MML, normativa que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, modificado por la Sexta Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 1851.

10. 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.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar, según sus competencias, la inscripción de dominio del área de 1 192,47 m² a favor del Estado representado por la SBN.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 421-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 459-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019.

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 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.

³ Artículo Sexto.- Las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MÁXIMO JULIÁN LOZANO TAZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.6



Maria del Pilar Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES