

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0687-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 775-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAÚL ELÍAS CANAHUALPA UBALDO**, quien refiere actuar en representación de Manuel Marino Tarma Rico, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 000,00 m², ubicada en el distrito de Punta Hermosa, 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/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 14 de junio del 2021 (S.I. N° 15149-2021) **RAÚL ELÍAS CANAHUALPA UBALDO**, quien refiere actuar en representación de Manuel Marino Tarma Rico (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00190-2021 expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 2 a 3); y, **b)** memoria descriptiva y planos perimétrico y de ubicación, signados por arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas (fojas 4 a 7).

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 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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01006-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2021 (fojas 8 a 11), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima¹, con CUS N° 26701.
- ii) Asimismo, presenta duplicidad registral con el área inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Cucuya en la partida registral N° 11069102 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima².
- iii) Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (ahora Ministerio de Defensa) en atención a lo dispuesto en la Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972 (Asiento D002 de la referida partida registral N°49059060).
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen más reciente de enero del 2021, se advierte que “el predio” se encuentra delimitado por un cerco perimétrico, en cuyo interior se observa edificaciones que abarcan un área de 905 m² (90,47% de “el predio”), aproximadamente.

9. Que, de lo expuesto en el ítem ii) del considerando precedente, se advierte que si bien existe duplicidad registral entre las referidas partidas registrales N° 11069102 y N° 49059060 sobre la totalidad de “el predio”; es pertinente mencionar que toda vez que en esta última se encuentra inscrita la propiedad del Estado y contaría con mayor antigüedad; no deberá entenderse como una limitación a la libre disponibilidad del mismo, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”³. No obstante, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

10. Que, siguiendo esa línea, si bien “el predio” se encuentra inmerso en propiedad inscrita a favor del Estado, resulta necesario indicar que sobre este recae una afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Guerra mediante Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972, para destinarlo a campo de instrucción y entrenamiento (fojas 16 a 17), constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73°⁴ de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”⁵.

¹ Cuya fecha de inmatriculación se del 20 de febrero de 1973.

² Cuya fecha de inmatriculación es de setiembre de 1983.

³ Artículo 56.- De la capacidad para aprobar los actos

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.

⁴ 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.

⁵ 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,

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón suficiente por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente Resolución.

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, no obstante lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia evalúe el inicio de las acciones de acuerdo a su competencia, de conformidad con el artículo 46° del ROF de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0704-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0971-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RAÚL ELÍAS CANAHUALPA UBALDO**, quien refiere actuar en representación de Manuel Marino Tarma Rico, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario

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.