



RESOLUCIÓN N° 0393-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2020

VISTO:

El expediente N° 198-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EMILIO SIFUENTES ANAYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000,00 m², ubicado en la carretera Panamericana Sur Km.49, Sector Pampa Los Perros, del distrito de San Bartolo, 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° 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
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 la SBN.
3. Que, mediante escrito presentado el 14 de febrero del 2020 (S.I. N° 03713-2020) EMILIO SIFUENTES ANAYA (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", sin precisar la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 2); b) plano perimétrico (fojas 3); c) plano de ubicación (fojas 4); y, d) toma fotográfica (fojas 5).
4. Que, el procedimiento de 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 artículo 32º 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 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, el artículo 48º de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 350-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020 (fojas 6), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) reconstruido el polígono, según coordenadas UTM en datum WGS84 contenidas en sus documentos técnicos, el área gráfica es de 128 129,97 m² lo que discrepa con el área consignada en su solicitud de venta directa que es de 100 000,00 m²; ii) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8), con CUS N° 2670; iii) se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) para fines militares en virtud de la Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972; y, iv) de la consulta en la base temática de Comunidades Campesinas que obra en esta Superintendencia se visualiza a “el predio” totalmente inmerso sobre la “Comunidad Campesina de Chilca” Sector Lusicasco inscrito en la Ficha N° 2403 que continúa en la partida N° 90028596, con delimitación no definida, por lo que deviene en información de carácter referencial.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa para fines militares, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73º de la Constitución Política del Perú^[1], concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”^[2] y el artículo 2º del Decreto Supremo N° 024-DE/SG^[3]; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que “el predio” no es un bien de libre disponibilidad, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, debiendo disponerse el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución.

[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 (el resaltado es nuestro). **3 Artículo 2º.-** Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.

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

13. Que, de otro lado, corresponde 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 462 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EMILIO SIFUENTES ANAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario