

RESOLUCIÓN N° 118-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1188-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO GONZALES BUSTAMANTE** y **JOSÉ CARLOMAN LEYVA TAPIA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 451 419,31 m², ubicada a la altura del Km. 54 de la utopista Variante de Pasamayo, margen derecha de la ruta Lima – Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; 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 y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, 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 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 20 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45777-2018), **Ricardo Gonzales Bustamante** y **José Carloman Leyva Tapia** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro (fojas 5); **c)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 42647683 emitida el 21 de noviembre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 7); y, **d)** plano perimétrico suscrito en diciembre de 2018 por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro (fojas 100).

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 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. 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) 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, en el caso en concreto, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (451 419,28 m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (451 419,31 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N.° 42-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019 (fojas 101), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 69 311,08 m² (15.35%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7), con CUS N° 26225, y afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa en mérito de la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962 (fojas 107);
- ii) 368 335,20 m² (81.60%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 12100963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 108), con CUS N° 41055;
- iii) El área remanente de 13 773,00 m² (3.05%), se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado; y,
- iv) El área de 382 108,20 m², se superpone con el área declarada como Zona Reservada “Lomas de Ancón”, en virtud de la Resolución Ministerial N° 189-2010-MINAM del 6 de octubre de 2010 (10 962,14 ha), la cual presenta las restricciones o limitaciones de uso de carácter particular, precisando que 368 335,20 m² se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 12100963 y 13 773,00 m² no cuenta con antecedentes registrales.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se debe declarar improcedente la solicitud de venta directa toda vez que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno al no ser de libre disponibilidad, por las razones siguientes:

- i) 69 311,08 m² (15.35% de “el predio”) se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en 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 y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-

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,





RESOLUCIÓN N° 118-2019/SBN-DGPE-SDDI

DE/SG³; y, **ii**) 368 335,20 m² (81.60% de "el predio"), inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 12100963; y, 13 773,00 m² (3.05% de "el predio"), que no cuenta con inscripción registral, se superpone con la Zona Reservada "Lomas de Ancón", Área Natural Protegida, bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 4º de la Ley de Áreas Naturales Protegidas, Ley N° 26834⁴, concordado con el numeral 1.2 del artículo 1º del Reglamento de la Ley N° 26834, Decreto Supremo N° 038-2001-AG⁵. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 13 773,00 m² (3.05% de "el predio").

10. 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 46º 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 123-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2019 y el Informes Técnicos Legales nros. 148 y 149 -2019/SBN-DGPE-SDDI ambos del 1 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO GONZALES BUSTAMANTE** y **JOSÉ CARLOMAN LEYVA TAPIA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.



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

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.

⁴ Artículo 4.- Las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las Áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas en propiedad a los Particulares (...)

⁵ Artículo 1.- Áreas Naturales Protegidas
(...)

1.2 Las Áreas Naturales Protegidas constituyen Patrimonio de la Nación y son de Dominio Público por lo que la propiedad sobre ellas, en todo o en parte, no puede ser transferida a particulares. Su condición natural es mantenida a perpetuidad (...)