

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0592-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 611-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CIRILA LUCIA MARTINEZ RAFAEL**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 400,75 m², ubicado a la altura del Kilómetro 14,5 de la carretera a Cieneguilla, manzana F Lote 1-A de la Asociación de Vivienda Las Cumbres de Cieneguilla, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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 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 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 21 de agosto del 2020 (S.I. N° 12693-2020), **CIRILA LUCIA MARTINEZ RAFAEL** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sustentado su requerimiento en la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 3 y 6); **c)** planos de ubicación y localización (fojas 4 y 5); **d)** registro de SINABIP CUS N° 25704 (fojas 7); **e)** copia simple de la partida registral N° 07060163 del registro de predios de la Oficina registral de Lima (fojas 8); **f)** tasación N° 0061-2007/SBN-GO-JAR (fojas 20); **g)** Ficha Técnica N° 1517-2018/SBN-DGPE-SDS de 27 de noviembre de 2018(fojas 21); **h)** Ficha técnica N° 0148-2007/SBN-GO-JAR (fojas x); **i)** Ficha técnica N° 232-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 26); **j)** informe de brigada N° 252-2019/SBN.DGPE-SDS (fojas 36); **k)** antecedentes de SINABIP Sistema Nacional de Bienes Estatales (fojas 39).

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. 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 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 la solicitud.

6. 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.

7. 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 de propiedad del Estado; 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 879-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2020 (fojas 70) y su ampliación en el Informe preliminar N° 913-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre del 2020 (fojas 80), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Reconstruida la poligonal conforme a las coordenadas consignadas en la Memoria Descriptiva en Datum WGS84 resulta un área grafica de 1 400,72 m2 cuya diferencia de 0.03 m2 con lo solicitado se encuentra dentro de las tolerancias catastrales;

- ii. El área de 1 384,31 m² (que representa el 98.83% de “el predio”) se encuentra en ámbito de duplicidad registral entre las partidas N° 07060163 de la Oficina Registral de Lima que corresponde al predio inscrito a favor del Estado Peruano, identificado con CUS N° 25704, y la partida N° 11056781 de la Oficina Registral de Lima, que corresponde al terreno inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac.
- iii. El área restante de 16,41 m² (representa el 1.17%) se encuentra en ámbito de la partida N°11056781 que corresponde a la Comunidad Campesina de Collanac.
- iv. En el asiento 2 de fojas 336 del Tomo 1255 de la Partida N° 07060163 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, se encuentra inscrito la Afectación en uso a favor del Ministerio de Aeronáutica (Hoy Ministerio de Defensa) para el uso de campo de aterrizaje de conformidad con la Resolución Suprema N° 141-DBN de fecha 22 de noviembre de 1962.
- v. De la evaluación gráfica según el plano de diagnóstico N° 4777-2018/SBN-DGPE-SDS el predio no recae en el área desafectada (área de 188 452,98 m²) que se registra en el asiento E0001 de la Partida registral N° 07060163, el cual fue independizado posteriormente en la partida N° 12563011 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- vi. Se descarta superposición del predio con el área anotado preventivamente por inicio de procedimiento de transferencia D.L. N°1192 (asiento D0001) a favor de Sedapal respecto de área de 437 m² acorde al Oficio N° 3210-2019/SBN-DGPE-SDDI de 17 de setiembre de 2019.
- vii. La afectación sobre “el predio”, del derecho de vía de la sección vial A-72 (Huarochirí – D (La Molina)) de 50 metros de ancho (25 m. a cada lado del eje) de aproximadamente 351,72 m² (25,11%), recae en 16,41 m² (1,17%) en ámbito de la Comunidad Campesina, y 335,31 m² (23,94%) en ámbito de duplicidad registral
- viii. De las imágenes satelitales del Google Earth de fecha más reciente del 03/02/2020 se verifica que “el predio” presenta una topografía accidentada en el que aproximadamente 229,52 m² (16,39%) se encuentra ocupado por edificaciones de material noble y provisional; siendo que el área restante de 1171,20 m² (83,61%) se visualiza desocupado. No se observa cerco perimétrico de carácter permanente; no obstante, se identifica delimitación parcial por edificaciones colindantes.

9. Que, en tal sentido el área de 1 384,31 m² (98.83 % de “el predio”) no es de dominio privado ni libre disponibilidad toda vez que se encuentra afectado en uso a favor de Ministerio de Aeronáutica (Hoy Ministerio de Defensa) para el uso de campo de aterrizaje por lo que constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento” concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

10. Que, respecto al área de 351,72 m² (25,11%), recae en 16,41 m² (1,17% de “el predio”) en ámbito de la Comunidad Campesina, y 335,31 m² (23,94% de “el predio”) en ámbito de duplicidad registral, esta Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar actos de disposición, al superponerse con el derecho de vía de la sección vial A-72 (Huarochirí – D (La Molina), bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”.

11. Que, asimismo, de la revisión de los antecedentes de la partida registral N° 07060163 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, se ha identificado la Primera Inscripción de Dominio en mérito a la Resolución Suprema N° 100-DBN del 25 de noviembre de 1963, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano el 10 de diciembre de 1963 según consta en el asiento 1 de fojas 335 del tomo 1255. Por otro lado del análisis de la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, el predio fue inmatriculado a favor de la Comunidad Campesina Collanac, reconocida por Resolución N° 635-24-AG-DR-VI-I de fecha 19 de diciembre de 1984, expedida por el Ministerio de Agricultura Región Agraria IV el 19 de mayo de 1989, según consta en el asiento 1-c de la Ficha N° 259646; en consecuencia, no se ha logrado encontrar ningún vínculo entre las referidas partidas registrales; advirtiéndose por tanto indicios de duplicidad registral.

12. Que, en virtud de lo antes expuesto, ha quedado demostrado que en relación a “el predio”, existe posible duplicidad registral entre las partidas N° 07060163 y N° 11056781 de titularidad de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y de la Comunidad Campesina Collanac, respectivamente, haciéndose necesario realizar el saneamiento de “el predio” a fin de no afectar la titularidad de terceros, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

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

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 684-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 685-2020/SBN-DGPE-SDDI 30 del setiembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CIRILA LUCIA MARITNEZ RAFAEL**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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