




RESOLUCIÓN N° 027-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2018


VISTO:

El Expediente N° 766-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **"CENTRO POBLADO EL PORTAL DE NUEVA VICTORIA"**, representado por Hipólito Juan Limas Samaniego, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 44 057,77 m² ubicado en el sector Requitadero - Portachuelo de Manchay, margen izquierdo de la carretera La Molina – Cieneguilla Km. 12,50 en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 26701, en adelante "el predio 1"; 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 13 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31242-2017), Hipólito Juan Limas Samaniego (en adelante "el administrado"), peticona la adjudicación de "el predio 1" en virtud de la causal de posesión consolidada la cual se encuentra prevista en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" así como, solicita sea incorporado a un proceso de subasta pública (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad del representante de "el administrado" (fojas 2); **2)** copia simple de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (foja 4 al 9); **3)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 031-2016-MDC/GDS emitido por la Municipalidad de Cieneguilla del 25 de noviembre de 2016 (fojas 10 al 12); **4)** copia simple de la partida registral N° 12514214

del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13 y 14); **5)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 875-2017-MML-GDU-SPHU del 5 de junio de 2017 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 15); **6)** copia simple del plano N° 1710-Z-2017-MML/GDU-SPHU/DC visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 16); **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina registral de Lima de la zona registral N° IX Sede Lima el 24 de julio de 2017 (foja 18 y 19); y, **8)** plano de localización U-01 suscrito por el ingeniero civil Pedro perimétrico y de ubicación - localización suscritos por ingeniero Hugo Heinrich Ortiz Rios (fojas 21).

4. Que, el procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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, el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N.º 006-2014/SBN”.

6. 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.

7. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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.

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.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.


9. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 352 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2017 (fojas 22 y 23), según el cual se evaluó la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución determinándose entre otros, que existe discrepancia entre el área de 44 057,77 m² (“el predio 1”) consignada en su solicitud (fojas 1 y 2), y el área de 54 906, 93 m² (en adelante “el predio 2”) indicada en la documentación técnica (fojas 21), realizándose el análisis respecto a estas áreas; concluyendo lo siguiente: **i)** según el certificado búsqueda catastral de “el predio 1” presentado por “el administrado”, se advierte que este se ubica parcialmente en el ámbito inscrito a favor de la Asociación San Nicolas Tolentino en la partida N° 12154483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de






RESOLUCIÓN N° 027-2018/SBN-DGPE-SDDI

Defensa en la partida registral N° 07060163 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, y a favor de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima; y ii) respecto a “el predio 2” este forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 07060163, el cual se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa.




10. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio 1” se encuentra inscrito en las referidas partidas registrales Nros. 12154483, 11056781 a favor de la Asociación de Vivienda San Nicolas Tolentino y la Comunidad campesina Collanac respectivamente; por lo que, en la medida que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales por constituir propiedad de terceros, esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición de conformidad a la normativa descrita en el sexto considerando de la presente resolución.



11. Que, también es cierto que de acuerdo a la evaluación realizada por esta Subdirección y del certificado de búsqueda catastral, “el predio 2” y parte de “el predio 1”, forman parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida N° 07060163 a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, que constituye un bien de dominio público por encontrarse afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, 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.

12. Que, a mayor abundamiento, 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, son declarados **intangibles**, a fin de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros, de conformidad con lo establecido en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG.



13. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio 1” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado y que recae sobre propiedad del Estado afectado en uso y que “el predio 2” constituye un bien de dominio público (afectado en uso); por lo que, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, entre ellos de Subasta Pública la cual menciona también “el administrado” en su solicitud, por lo que la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede 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).

14. Que, finalmente esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Supervisión a efectos de que realicen las acciones correspondientes de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización de Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 033-2018/SBN-DGPE-SDD; y, el Informe Técnico Legal N° 0027-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **Centro Poblado el Portal de Nueva Victoria**", representado por Hipólito Juan Limas Samaniego, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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