



RESOLUCIÓN N° 065-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 908-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCO ANTONIO YNABA REYNA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 81 033,52 m² ubicado a la altura del Km. 50 y 51 de la carretera panamericana sur, distrito de Punta Hermosa, provincia 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”; 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 23 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32467-2016), Marco Antonio Ynaba Reyna (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1)** copia certificada de la minuta del 20 de octubre de 1995 (fojas 3 y 4); **2)** copia certificada del contrato de compraventa que otorga la Comunidad Campesina de Chilca a favor de Mario Luis Mandivel Balvin (foja 5 y 6); **3)** copia simple de la constancia de posesión del 13 de octubre de 1995 (fojas 7); **4)** copia certificada del contrato de compra venta de bien inmueble que otorga Mario Luis Mendivel Balbín a su favor el 2 de marzo 1998 (8 y 9); **5)** copia simple de la constancia N° 003-2016-ODAJUP-P-CSJCÑ/PJ emitido por la Oficina distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior Justicia de Cañete (fojas 10); **6)** copia certificada del acta de constatación de posesión y habilitación de terrenos eriazos del 4 de marzo de 1998 (foja 11 al 13); **7)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral del 10

de noviembre de 2016, emitido por la SUNARP (foja 14 y 15); **7)** copia certificada de la memoria descriptiva del plano perimétrico P-01 de mayo de 2015, suscrito por Carlos Raul Pantigoso Espinoza (foja 16); **8)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación (fojas 17); **9)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Carla Vanessa Ortiz Chamochumbi Ynaba (fojas 35); **10)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Marco Antonio Ynaba Reyna (fojas 19); **11)** copia certificada del certificado de parámetros N° 059-2016-JOPHUC – GDT/MDSB (fojas 20); **12)** copia certificada de la constancia negativa catastral N° 005-2016-JOPHUC/GDT/MDSB del 26 de julio de 2016 emitido por la municipalidad de San Bartolo (foja 22); **13)** copia certificada del certificado de jurisdicción 001-2016- JOPHUC-GDT/MDSB del 26 de julio de 2016 emitido por la municipalidad de San Bartolo (fojas 23); **14)** copia certificada de la declaración jurada de autoevaluó del impuesto predial 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (HR - PR) emitido por la Municipalidad de San Bartolo (fojas al 24 al 59); y, **15)** copia de la ficha N° 86079 que continua en la partida N° 490590060 de la oficina registral de Lima zona registral N° IX Sede Lima (fojas 80 al 229).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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 **compra venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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...”.



6. Que, en ese sentido, el numeral 131.1) del artículo 131° de la Ley General de Procedimientos Administrativos N° 27444 (en adelante la Ley N° 27444), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.

8. Que, 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.



RESOLUCIÓN N° 065-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 1800-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 230 y 231), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 81 033,52m²), con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Totalmente (100 %), en ámbito de mayor extensión denominado "**Área Remanente 2**" (276 231 958,53 m²) inscrito a favor del **Estado**, en la Partida Registral N° 49059060 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro SINABIP N°2034 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 26701 que se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de defensa. Así mismo revisado el aplicativo SINABIP existen procesos judiciales no concluidos.

4.2 Se insertó el polígono de "el predio" en la Base Gráfica de Secciones de vía del Instituto Metropolitano de Lima-IMP, verificándose que éste se superpone parcialmente con 4 899,32 m² (que representa el 6,05% del área total solicitada) con la proyección de las vías Expres Panamericana Sur-B con una Sección (E-15) que tiene un ancho vial variable de 120.00, aprobado por Ordenanza 341-MML, publicado el 06.12.2001

4.3 Se procedió a consultar en la Página Web en la siguiente dirección <http://www.ipdu.pe/or/denanzasyplanos/puntahermosa/punta-plano.pdf>, donde se ubicó el plano de zonificación vigente, aprobado por la Ordenanza N° 1086-2007-MML, publicado el 26.10.2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I y IV. Balnearios de Sur de Lima Metropolitana; y comparado con "el predio", este recaería Parcialmente en zona de Recreación Pública en 76 134,20 m² (que representa el 93,95% del área total solicitada) y el área restante en la sección vial (E-15).

"(...)".

12. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente y del estudio de los antecedentes registrales se concluye respecto "el predio" lo siguiente: i) se encuentra totalmente superpuesto dentro de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Ficha N° 86079 que continua en la partida registral N° 49059060 del



Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (Asiento C-1) (fojas 60); y, **ii**) se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), según lo dispuesto por la Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10 de mayo de 1972 (Asiento D-2); y, **iii**) 4 899,32 m² que constituye el 6.05 % de “el predio” se superpone parcialmente con la proyección de vía Expres Panamericana Sur – B con una Sección (E-15) que tiene un ancho vial de 120.00, aprobado por Ordenanza 341MML, publicado el 06 de diciembre de 2001.

13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es 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, por cuanto está afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa); y, el 4 899,32 m² que constituye el 6.05 % de “el predio” se superpone con la proyección de vía Expres Panamericana Sur – B; bienes que no pueden ser materia de acto de disposición alguno, por ser inajenables, inalienables e imprescriptibles.

14. 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.

15. Que, en atención a lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio público, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Subdirección en mérito a su carácter intangible e imprescriptible, razón por la cual la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal m) del artículo 46° del Reglamento de Organización y 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0078-2017-SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Marco Antonio Ynaba Reyna; por los fundamentos expuestos en 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).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 065-2017/SBN-DGPE-SDDI



SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.6



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES