



RESOLUCIÓN N° 243-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 184-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ FORTUNATO ARIAS ARIAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 420 436,47 m² ubicado en el sector Cerro Botija, distrito de Chilca, provincia de Cañete, 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”; 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 10 de marzo de 2017 (S.I. N° 07308-2017), José Fortunato Arias Arias (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 su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia certificada por Notario Público del contrato de permuta de terreno del 7 de enero de 2003 (foja 3 al 5); **3)** copia certificada de la inspección judicial del 18 de julio de 2013 suscrito por Juez de Paz de primera Nominación Chilca – Cañete (fojas 6 y 7); **4)** copia simple del inventario de los bienes de José Luciano Cuya quien falleció el 26 de junio de 1913 (fojas 8 al 13); **5)** copia simple del Informe Técnico N° 16621-2016-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 16 de agosto de 2016 suscrito por el geógrafo de catastro de la Zona registral N° IX sede Cañete (17 y 18); **6)** memoria descriptiva de marzo de 2017 suscrito por ingeniero Hugo Heinrich Ortiz Rios (foja 19 al 21); y, **7)** planos perimétrico y de ubicación - localización suscritos por ingeniero Hugo Heinrich Ortiz Rios (foja 22 y 23).



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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

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

9. 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° 338 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2017 (fojas 24 y 25), en el cual se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 420 436,47 m²), 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°26701 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 Respecto a la zonificación de “el predio” no se cuenta con información.

4.3 Por último, de acuerdo a la consulta con otras bases gráficas que obran en esta




RESOLUCIÓN N° 243-2017/SBN-DGPE-SDDI


Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

4.4 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica y literal con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)




10. 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 26); 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).



11. 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 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 señalado en el décimo primer y segundo 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.

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, 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° 281-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por; **JOSÉ FORTUNATO ARIAS ARIAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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. 5.2.1.8



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