

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 553-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 417-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DEL DISCAPACITADO DE LAS FUERZAS ARMADAS DEL PERÚ GENERAL E.P. JUAN FRANCISCO VELASCO ALVARADO**, representada por su presidente Celis Guillermo Reyes León, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 000,00 m² ubicado en el jirón Restauración N° 442-446-450-456-460-464 y 470 distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11065970 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 25511, 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 16 de mayo de 2016 (S.I. N° 12636-2016), la Asociación de Vivienda del Discapacitado de las Fuerzas Armadas del Perú General E.P. Juan Francisco Velasco Alvarado, representada por su presidente Celis Guillermo Reyes León (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Celis Guillermo Reyes León (fojas 3); **2)** copia simple del Memorandum N° 033/CGI/2004 de 14 de enero de 2004, suscrito por el Jefe del Cuerpo General de Inválidos del Ministerio de Defensa (fojas 4); **3)** Acta de Constatación y de Posesión del 10 de noviembre de 2009, suscrita por el Teniente Gobernador del distrito de Breña y



Celis Guillermo Reyes León (fojas 5 y 52); **4)** copia simple de la Sentencia de Casación N° 4689-2013 Lima del 23 de setiembre de 2014, según la cual entre otros, declaró fundado el recurso de casación y confirmó la sentencia que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria (fojas 7); **5)** relación nominal de los socios poseedores moradores de “el predio”, que pertenecen a “la Asociación” (fojas 20 a 30); **6)** copia certificada de la Resolución Suprema del 8 de setiembre de 1964 (fojas 31); **7)** copia certificada de la partida N° 12621450 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 32); **8)** copia simple del Primer Testimonio de Escritura Pública de Constitución de “la Asociación” del 4 de enero de 2011 (fojas 35); **9)** certificado de vigencia de poder expedido el 16 de noviembre de 2015, por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 49); **10)** copia simple del certificado de habilidad expedido el 13 de noviembre de 2015, por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 48); **11)** plano perimétrico y ubicación (lámina P – 01), de 2014, correspondiente a “el predio”, suscrita por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón la Madrid (fojas 49); **12)** memoria descriptiva de julio de 2014 correspondiente a “el predio”, suscrita por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón la Madrid (fojas 50); **13)** copia certificada de la partida N° 11065970 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 53); y, **14)** copia simple del Oficio N° 00288-2012/SBN de 7 de mayo de 2012 suscrito por la Superintendente Nacional de Bienes Nacionales y al cual se adjunta el Informe N° 130-2012/SBN-DGPE-SDDI de 23 de abril de 2012 emitido por esta Subdirección (fojas 61 a 65).



4. Que, mediante escrito del 18 de mayo de 2016 (S.I. N° 12863 - 2016), “la Asociación” presenta copia simple de la copia certificada de la Tasación N° 023-2003/SBN-GO-JAR del 29 de enero de 2003 (fojas 66 a 69).

5. 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 setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. 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...”.

7. 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”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que



RESOLUCIÓN N° 553-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.



9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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° 869-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016 (fojas 69), donde se determinó lo siguiente:

"(...)


4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera.

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la partida N° 11065970 del Registro de Predios de Lima y anotado en el Registro SINABIP N° 841 correspondiente al departamento de Lima con CUS N° 25511.
- Asimismo, mediante Resolución Suprema N° 586-H de fecha 08 de setiembre de 1964, se procedió a afectar en uso el predio señalado en el párrafo precedente a favor del Ministerio de Guerra para el funcionamiento del Cuerpo General de Inválidos.


4.2 Se deja constancia que el administrado no ha presentado el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. No obstante se comparó con el plano de zonificación Área de tratamiento normativo II, distrito de Breña, Jesús María, Lince, Pueblo Libre, Magdalena del Mar aprobado por la Ordenanza N° 1017-MML publicado el 16 – 05 – 2007, donde se verificó que "el predio" se encuentra, totalmente superpuesta con Residencial de Densidad Media (RDM). Cabe indicar que los certificados son necesarios para determinar la compatibilidad de uso.




(...)



13. 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 con área con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, dominio que se encuentra inscrito en la partida registral N° 11065970 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (Asiento 15), toda vez que este fue aclarado mediante Resolución N° 1346-2011/SBN-DGPE-SDAPE de 19 de mayo de 2011, expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE (Asiento C00003); y, **ii)** se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa – Ejército del Perú), según lo dispuesto por la Resolución Suprema N° 586-H de 8 de setiembre de 1964 (Asiento D00001).



14. Que, en ese sentido, es conveniente precisar que “el predio” 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 – Ejército del Perú).



15. Que, en tal sentido, la afectación en uso en mención constituye una limitación sobre la libre disponibilidad de “el predio” y, por tanto, un impedimento para la tramitación de cualquier acto de disposición; máxime si 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.

16. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio público (afectado en uso), 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 “la Asociación” debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución

17. 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 j) 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° 0643--2016-SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 553-2016/SBN-DGPE-SDDI

la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DEL DISCAPACITADO DE LAS FUERZAS ARMADAS DEL PERÚ GENERAL E.P. JUAN FRANCISCO VELASCO ALVARADO**, representada por su presidente Celis Guillermo Reyes León; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- REMITIR copia fedateada de la presente resolución 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



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