



RESOLUCIÓN N° 711-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 333-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSE WILFREDO CALDERON PERALTA y RAYMUNDO FLORES HINOSTROZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 280 327.65 m², ubicado en el margen izquierdo altura del km. 14.5 de la carretera Lima-Cieneguilla, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07060163 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, con Registro CUS N° 25704, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de mayo de 2015 (S.I N° 10584-2015), **JOSE WILFREDO CALDERON PERALTA y RAYMUNDO FLORES HINOSTROZA** (en adelante "los administrados"), solicitan la **VENTA DIRECTA** de "el predio", al amparo del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, "los administrados" presentan, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 7 y 8); **b)** copia certificada de la partida registral N° 07060163 de la Oficina Registral de Lima y Callao (fojas 9); **c)** copia



certificada de la partida registral N° 02027434 del Registro Público de Minería (fojas 16); **d)** copia certificada de la declaración jurada de Autoavalúo de 2008, 2010 y 2011 (fojas 24); **e)** copia certificada del Acta de la Audiencia de Actuación de Pruebas y Declaración de medios probatorios del 25 de octubre de 2009 del Juzgado Mixto de La Molina y Cieneguilla (fojas 33); **f)** copia certificada del plano perimétrico, lámina PP-01, suscrito por el Ing. Civil Pedro Antonio Álvarez Tejada (fojas 36); **g)** copia del Informe Pericial, suscrito por el Ing. Civil Pedro Antonio Álvarez Tejada (fojas 37); **h)** fotografías de “el predio” (fojas 42); **i)** copia de la Resolución cinco del expediente 55-2009, del Juzgado Mixto de La Molina y Cieneguilla, del 29 de octubre de 2009 (fojas 47); **j)** copia certificada del Libro de Registro de Ocurrencias de la Policía Nacional de Perú del 20 de enero de 1996 (fojas 49); **k)** copia certificada N° 014 del Libro de Registro de Ocurrencias de la policía Nacional de Perú del 28 de febrero de 2012 (fojas 50); **l)** copia certificada de la Resolución de Gobernación N° 024-2010-IN/DGGI/DAP/GDC del 27 de diciembre de 2010 (fojas 56); **m)** copia certificada de la Sentencia de fecha 11 de setiembre de 2009, del Juzgado Mixto de La Molina – Cieneguilla (fojas 58); **n)** Copia certificada del Oficio N° 00325-09-P-JMLMYC-PDS/ssh.- del 4 de abril de 2011, del Juzgado Mixto de La Molina y Cieneguilla (fojas 71); **o)** copia certificada del expediente técnico de INGEMMET (fojas 78); **p)** plano perimétrico – ubicación, lámina PU-01, de abril de 2015, suscrito por el Ing. Civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 89); **q)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 90).



4. Que, el presente 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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; 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez





RESOLUCIÓN N° 711-2016/SBN-DGPE-SDDI

de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



11. Que, posteriormente, se procedió a solicitar al área de procuraduría pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 2383-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2015 (fojas 102), nos informe de los procesos judiciales en trámite o concluidos y de ser el caso, nos remita las últimas piezas procesales, el mismo que se dio respuesta mediante Memorándum N° 00899-2015/SBN-PP (fojas 104), indicando que de la revisión del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, se observa la existencia de 3 procesos judiciales, dos (2) de ellos concluidos y uno (1) en proceso (Delito contra el patrimonio en la modalidad de usurpación – interpuesto por la SBN).



12. Que, dentro de la calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1121-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016 (fojas 106), en ampliación del Informe de Brigada N° 839-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 93), que concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 De la evaluación técnica de “el predio” con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente (100 %) en ámbito de mayor extensión (área remanente de 611 547,02 m²) denominado “**Requintadero Portachuelo de Manchay**” inscrito a favor del **Estado Peruano, en la partida N° 07060163** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, adquirido en mérito de la Resolución Suprema N° 100-DBN del 25.11.1963, que dispone la primera inscripción de dominio, el mismo que ha sido **afectado al Ministerio de Aeronáutica** (hoy Ministerio de Defensa-Fuerza aérea del Perú) para que construya un campo de aterrizaje, de conformidad con la Resolución Suprema N° 141-DBN del 22.11.1962, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1034 del Libro de Lima y Registro CUS N° **25704**. Cabe indicar que del área inicial inscrita de 800 000, m² (80.00 ha), parcialmente 188 452,98 m² ha sido **desafectado** en mérito de la Resolución N° 001-2001/SBN-GO-JAR del 27.12.2001 y adjudicado favor de la Asociación de Vivienda Estrellitas de Cieneguilla, resultando un área remanente de 611 547,02 m², tal como se detalla en el asiento B00002 de esta partida y que realizada la consulta pertinente de esta partida no se registra desafectación de dicha área.



(...)

4.5 Consultado el acervo digital de esta Superintendencia, se ubicó el plano de zonificación vigente del distrito de Cieneguilla y que insertado el polígono de "el predio", este recae en ZONA DE Protección y Tratamiento Paisajista PTP, en el área de Tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza Municipal 1117-MML, publicado el 12.01.2008 que aprueba la Zonificación de los Usos del suelo de la Cuenca Baja del río Lurín que comprende los distritos de Cieneguilla y parte de Lurín y Pachacamac, que forman parte de las áreas de tratamiento Normativo I, III y IV de Lima Metropolitana y que visto el Anexo N° 02 adjunto, se verifica que esta zonificación corresponde a cerros y ladera de pendiente pronunciada, siendo los usos compatibles de protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad física para áreas ocupadas.

(...)

4.9 Insertado el polígono de "el predio" en la Base Gráfica de Comunidades Campesinas del distrito de Lima, se verifica que éste recae 99.78% dentro de la Comunidad Campesina Collanac, inscrito en la Ficha 259646, según su delimitación referencial, y que señala revisar el cierre e partidas de los asientos registrales, sin embargo cabe indicar que dentro de este ámbito se han realizado diferentes inscripciones a favor de terceros y otros a favor del Estado, tal como se visualiza en la base gráfica de registros públicos que obra en el acervo digital de esta Superintendencia.

(...)"

13. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, la revisión de los antecedentes registrales y la documentación presentada, se desprende de "el predio", que este se superpone con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa, como consta en el asiento 00002 de la partida registral N° 07060163 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, mediante Resolución Suprema N° 141-DBN del 22 de noviembre de 1962, con la finalidad de que construya un campo de aterrizaje; por lo tanto, **el área en mención no es de libre disponibilidad**, asimismo, constituye un bien de dominio público. Por otro lado, cabe resaltar que los bienes afectados a favor 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.

14. Que, por su parte el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: "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.

15. Que, el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento", establece que los bienes de dominio público, son 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.

16. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto de la presente resolución, ha quedado demostrado que "el predio" es un bien de dominio público, destinado a una finalidad pública o sirve de soporte para la prestación de cualquier servicio público, siendo este inalienable e imprescriptible, afectado a favor del Ministerio de Defensa, razón suficiente para declarar improcedente el pedido de venta directa.





RESOLUCIÓN N° 711-2016/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, sin perjuicio de lo mencionado, de lo señalado en el Informe de Brigada, descrito en el considerando décimo segundo de la presente Resolución, de la Base Gráfica de Comunidades Campesinas, se advierte que existiría duplicidad registral con la Comunidad Campesina Collanac inscrita en la ficha 259646 que continúa en la partida registral N° 11056781 (99.78% de "el predio" aproximadamente). Siendo que la delimitación en la mencionada base gráfica tiene carácter referencial, resulta pertinente informar que conforme a lo estipulado en el artículo 2° de la Ley N° 24656, Ley General de las Comunidades Campesinas¹, el Estado garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; respeta y protege el trabajo comunal; promueve su organización y funcionamiento a través de empresas comunales y otras formas asociativas; respeta y protege los usos, costumbres y tradiciones de la Comunidad. Por su parte de conformidad con lo prescrito por el artículo 7° de la mencionada Ley General de Comunidades Campesinas, las tierras de las Comunidades Campesinas tienen la condición de inembargables e imprescriptibles, siendo únicamente enajenables (transferidos) **por acuerdo de los miembros calificados de la Comunidad**².

18. Que, de otro lado, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 832-2016-SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE WILFREDO CALDERON PERALTA y RAYMUNDO FLORES HINOSTROZA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

¹ **Artículo 2.-** Las Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país.

² **Artículo 7.-** Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado.



SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



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