




RESOLUCIÓN N°

053-2016/SBN-DGPE-SDDI


Lima, 27 de enero de 2016

VISTO:




El Expediente N° 590-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIBEL IPANAQUE OLIVARES**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 72.52 m², ubicado en la Av. La Playa, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 70357125 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao-Zona Registral N° IX-Sede Lima, con Código Único SINABIP – CUS N° 51773, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 7 de octubre de 2015 (S.I. N° 23579-2015), Maribel Ipanaque Olivares (en adelante "La administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **b)** copia literal de la partida N° 70357125 expedida por la Oficina Registral del Callao el 6 de octubre de 2015 (fojas 06); **c)** constancia de posesión expedida por la Municipalidad del Callao el 19 de setiembre de 2007 (fojas 09); **d)** ocurrencia policial de Constatación de Supervivencia emitida por la Comisaría de



Ventanilla el 15 de octubre de 2009 (fojas 10); e) Certificado de Zonificación y Vías N° 040-2015-MPC-GGDU-GPUC expedido el 10 de julio del 2015, por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 11); f) plano de localización de zonificación y cortes de vía, emitido por la Municipalidad Provincial del Callao de julio de 2015 (fojas 12); g) plano perimétrico suscrito por el ingeniero Fermín Porras Castro de julio de 2014 (fojas 13); h) plano de ubicación suscrito por el ingeniero Fermín Porras Castro de julio de 2014 (fojas 14); i) plano perimétrico suscrito por el ingeniero Fermín Porras Castro de octubre de 2015 (fojas 15); j) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Fermín Porras Castro de julio de 2014 (fojas 16); k) declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) del 2000 al 2014, canceladas ante la Municipalidad de Ventanilla el 21 de agosto del 2014 (fojas 19 a 48); l) Constancia Tributaria de No Adeudar expedido el 29 de mayo del 2014 por la Municipalidad distrital de Ventanilla (fojas 49); y, m) copias simples de recibos de pago de tributos municipales cancelados ante la Municipalidad distrital de Ventanilla el 20 de octubre de 2011, 10 de junio de 2011, 16 de agosto de 2013, 26 de febrero de 2014 y 29 de mayo de 2014 (fojas 50 a 58).




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 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"). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "la administrada", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", dispone que:

(...)

c) *Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, **además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."




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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...".




RESOLUCIÓN N°

053-2016/SBN-DGPE-SDDI



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, el artículo numeral 1) del 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.

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

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 59-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2016 (fojas 60), según el cual se determinó lo siguiente:




7(...)

- 4.1 El predio, mediante la comparación gráfica con la Base Única SBN, se superpone en su total extensión dentro de un área mayor, inmatriculado en la Partida 70357125 a favor del Estado, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Callao, con CUS N° 51773. Se advierte que visto en el sistema SINABIP sobre la partida registral existen dos procesos judiciales no concluidos.
- 4.2 El predio, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.
- 4.3 El predio, según el plano de Zonificación de la Municipalidad Provincial del Callao, que existe en la base de esta Superintendencia, indicando como fuente del plano base el Instituto Metropolitano de Planificación y la Municipalidad Provincial del Callao, de fecha febrero de 2014, elaborado por la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro (GPUC), se ha determinado que aproximadamente el


52.70% (38,2170 m²) se encuentra en zona residencial de densidad media (RDM) y el 47.30% (34,303 m²) en zona de comercio local (CL). Dicho diagnóstico es concordante parcialmente con el Certificado de Zonificación y Vías N° 040-2015-MPC-GGDU-GPUC, de fecha 10 de julio de 2015 que el administrado adjunta a su expediente; sin embargo, el citado documento precisa que el predio se encuentra afectado por la vía arterial denominada Av. Acceso a la Ciudad de Pachacútec, tramo Ovalo de Ventanilla - Plaza Ciudad de Pachacútec, sección 4 – 4, cuyo ancho de vía es de 30m.

(...).

11. Que, de conformidad con el informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de la aludida partida N° 70357125 se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales .




12. Que, corre a fojas 11 el Certificado de Zonificación y Vías N° 040-2015-MPC-GGDU-GPUC, emitido por la Municipalidad Provincial del Callao el 10 de julio de 2015, adjuntado por "la administrada", según el cual, "el predio" se encuentra afectado por la vía arterial denominada Av. Acceso a la Ciudad de Pachacútec, tramo Ovalo de Ventanilla - Plaza Ciudad de Pachacútec, sección 4 – 4, cuyo ancho de vía es de 30m., de acuerdo al Plan Vial de la provincia Constitucional del Callao y al planeamiento integral de Pachacútec, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 000002 de fecha 04 de febrero de 2010.



13. Que, en virtud de lo expuesto, si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado por una vía arterial cuya propiedad del derecho de vía, se define como la faja de terreno que conforma el derecho de vía un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, conforme a lo establecido al artículo 35° del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 034-2008-MTC.

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 económico".



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 la normativa glosada en el décimo cuarto, décimo quinto considerando de la presente resolución, podemos concluir que los bienes de dominio público son aquellos bienes estatales destinados a una finalidad pública o sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, siendo estos inalienables e imprescriptibles.

17. Que, en el caso en concreto, "el predio" constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública por estar constituido por una vía de

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 053-2016/SBN-DGPE-SDDI

acceso, razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno debiéndose declarar improcedente el pedido de venta directa.



18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección, una vez consentida la presente resolución, derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión - SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0057-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2016 y la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIBEL IPANAQUE OLIVARES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES