

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0283-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 332-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DOLORES MARINA SAAVEDRA DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 107,98 m², ubicado en la Manzana B, Lote 13 de la Asociación de Vivienda Observador de Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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 10 de marzo de 2020 (S.I. N° 06579-2020) **DOLORES MARINA SAAVEDRA DE LA CRUZ** en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** solicitud de cambio de zonificación del 7 de enero de 2020 (fojas 2); **b)** copia simple del listado de requisitos del procedimiento de desafectación de uso de suelo de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 3); **c)** copia simple del listado de requisitos del procedimiento de cambio de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 4); **d)** copia certificada de la constancia de posesión N° 0068-2012-SGPUC-GDU/MDSJLN emitida por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 11 de enero de 2012 (fojas 5); **e)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **f)** copia simple de los recibos N° 0231342 y N° 0231343, emitidos por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 2 de marzo de 2020 (fojas 7); **g)** estado de cuenta corriente de deudas emitido por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 2 de marzo de 2020 (fojas 8); **h)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 10); **i)** copia certificada de escritura pública de constitución de asociación civil de 12 de diciembre de 2001 (fojas 11); **j)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos Gonzales Rebaza (fojas 26); **k)** copia simple de la partida registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 29); **l)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Carlos Gonzales Rebaza en enero 2020 (fojas 31); y, **ll)** plano de lotización de enero 2004 (Lámina L-1) (fojas 32).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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; en concordancia con ello, 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.

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

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 512-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2020 (fojas 33), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° **14417725** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 37), con CUS N° 141176;y, ii) Se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Mirador, el cual es incompatible con el uso vivienda, conforme lo establecido en el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML;

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que “el predio” recae sobre zonificación **Zona de Recreación Pública**[1], Parque Mirador, declarada intangible y reservada exclusivamente para el uso recreacional para la cual fue creada, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 1081-MML, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993[2] y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”[3] y el artículo 1° de la Ley N° 26664[4], razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 378-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020; y el Informe Técnico Legal N° 329-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020.

[1] **Zona de Recreación Pública.**- Son las zonas destinadas a recreación pasiva (jardines verdes, plazas, parques, espectáculos al aire libre), recreación activa (losas deportivas diversas, piscinas, servicios complementarios) y a la conservación de paisaje natural, tratamiento de forestación, jardinería, mobiliario urbano y tratamiento de espacios libres. No se permiten edificaciones que no sean de uso público ni edificaciones permanentes, según Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

[2] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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.

[3] **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.

[4] Artículo 1° de la Ley N° 26664, ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que “Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”, razón por la que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DOLORES MARINA SAAVEDRA DE LA CRUZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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. N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO