

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0330-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de julio del 2020

VISTO:

Expediente N° 741-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ÁNGEL ADRIÁN HUARANCCA TOLEDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 248,00 m², denominado "Vivero el Paraíso", ubicada en el camino de acceso Los Carrizales s/n colindante con el AA.HH. El Valle 9 de Octubre - La Ronda, del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 23 de julio de 2019 (S.I. N° 24761-2019), **ÁNGEL ADRIÁN HUARANCCA TOLEDO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta - entre otros- la documentación siguiente: **a)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Oscar Alejandro Díaz Cubas en julio de 2014 (fojas 03); **b)** copia certificada del acta de inspección ocular de posesión emitido por Juez de Paz del distrito de Ricardo Palma el 13 de julio de 2019 (fojas 05); **c)** tomas fotográficas de “el predio (fojas 08); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 13); **e)** plano de ubicación de “el predio” emitido por el ingeniero civil Oscar Alejandro Díaz Cubas en julio de 2019 (fojas 14); **f)** plano perimétrico de “el predio” emitido por el ingeniero civil Oscar Alejandro Díaz Cubas en julio de 2019 (fojas 15); y; **g)** copia simple de la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16).

4. Que, el procedimiento administrativo 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, compra venta directa, encontrándose las causales de compraventa directa 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, 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. 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) 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 Subdirección, 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 “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado” y para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 1 240,47 m², el cual difiere en 7,53 m² del área solicitada, por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 1061-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2019 (fojas 20), 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° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16), con CUS N° 37284.

ii) Se encuentra gráficamente dentro de la jurisdicción del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, según la Base Temática del Visor Web SBN.

iii) Se encuentra en Zona de Recreación Pública – ZRP, Parque Zonal N° 32, declarada intangible y reservada exclusivamente para el uso recreacional, conforme lo establecido mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30/11/2017.

iv) Se ubica en zona de flujos de detritos, según estudio del 05/04/2014 entre las quebradas La Ronda y Los Cóndores, margen izquierdo del río Rímac.

9. Que, en el caso concreto, se ha determinado que “el predio” recae sobre zonificación **Zona de Recreación Pública**[1], Parque Zonal N° 32, declarada intangible y reservada exclusivamente para el uso recreacional para la cual fue creada, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 1099-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 la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

10. Que, a mayor abundamiento corresponde agregar que, en atención a lo precisado en el literal iv) del octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante el Oficio N° 3823-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 23), reiterado con los Oficios N° 4125-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019 (fojas 26) y N° 137-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2020 (fojas 39), solicitó a la Municipalidad Distrital de Lurigancho informe si “el predio” es considerado habitable, o caso contrario, se sirva remitir el sustento que aprueba la declaración de zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo), requerimiento que fue puesto en conocimiento de “el administrado” mediante el Oficio N° 3891-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2019 (fojas 25).

11. Que, en atención al requerimiento efectuado, la Subgerencia de defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Lurigancho mediante el Oficio N° 006-2020-MDL/GSC/SGDC presentado el 05 de marzo de 2020 (S.I. N° 06144-2020) remitió el Informe Técnico N° 010-2020-MDL/SGDC-JTL (fojas 44), el cual concluye, entre otros, que “el predio” se identifica como Zona de Recreación Pública – ZRP; por lo que se considera INTANGIBLE y orientada al uso exclusivo recreacional mediante la habilitación respectiva, área verde o deportiva, por parte del gobierno local.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 el Texto Único Ordenado de 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 426-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 370-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 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:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ÁNGEL ADRIAN HUARANCCA TOLEDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, 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 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario