



RESOLUCIÓN N° 686-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:




El Expediente N.º 527-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUIS CAMA MAMANI, FIORENTINA CASTRO APAZA, ÓSCAR FREDY SOTO SANCA Y OTROS**, mediante la cual solicitan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 414,45 m², denominado como lote 1, Manzana X, ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social de los trabajadores del Mercado Mayorista de Arequipa, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "el predio".

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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de mayo de 2019 (S.I. N.º 16700-2019), **JOSE LUIS CAMA MAMANI, FIORENTINA CASTRO APAZA, OSCAR FREDY SOTO SANCA Y OTROS**, en adelante "los administrados", solicitan la desafectación administrativa para su posterior venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), adjuntando 16 copias de documento nacional de identidad (fojas 8 al 23).

4. Que, el procedimiento 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. 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 los administrados que pretendan la venta directa de predios de dominio privado del Estado deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

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 las solicitudes.

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. 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.

8. Que, debemos indicar que en el departamento de Arequipa se ha suscrito el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, por lo que la Región Arequipa es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización"¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales"². A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° de "el Reglamento".

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 de propiedad del Estado; 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.

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.





RESOLUCIÓN N° 686-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 715-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2019 (fojas 24), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) se ubica en el lote 1, Mz X, Asentamiento Poblacional Urbanización Popular de Interés Social de los Trabajadores del Mercado Mayorista de Arequipa-Zona A, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI en la Partida Registral N° P06094043 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 25), signado con código único SINABIP-CUS 5879, ii) se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado para que lo destine área verde (fojas 27); y, iii) constituye un equipamiento urbano, bien de dominio público.



11. Que, el artículo 43 de “el Reglamento” en relación al procedimiento de desafectación de los bienes administrados por los gobiernos locales, prescribe que dicho procedimiento será efectuado por estos.



12. Que, en relación a la administración de áreas verdes, el artículo 1° de la Ley 26664, 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 de competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial.

13. Que, en ese orden de ideas, al constituir “el predio” un área verde, cuya administración le compete a un gobierno local, no corresponde evaluar el extremo que solicita su desafectación administrativa



14. Que, en tal sentido “el predio” no es de dominio privado ni libre disponibilidad toda vez que constituye un equipamiento urbano que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado para que lo destine área verde, cuya condición es de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento” concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal para que evalúe en atención a sus competencias, la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN, tal como se señala la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA.

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, Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 834-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0847-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSE LUIS CAMA MAMANI, FIORENTINA CASTRO APAZA, OSCAR FREDY SOTO SANCA Y OTROS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.



SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Abog. **PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES