

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 228-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 754-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por La **COOPERATIVA DE VIVIENDA ALBORADA Ltda.**, representada por su Presidente **CARLOS ENRIQUE VARGAS GOMEZ**, mediante la cual peticona la **PERMUTA PREDIAL** que comprende a un predio de 410.94 m² denominado J-3 ubicado en la Cooperativa de Vivienda "La Alborada", distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en favor del Estado, en la Partida N° 11425133 del Registro de Predios de Lima, CUS N° 26112, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.



3. Que, mediante solicitud presentada el 23 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27594-2015), La Cooperativa De Vivienda Alborada Ltda., representada por su presidente Carlos Enrique Vargas Gómez (en adelante "la administrada"), propone la permuta predial del "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)**

vigencia de poder de Carlos Enrique Vargas Gómez como representante de “la administrada” emitido por Isaura Jines Monge, abogado certificador de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 59); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Carlos Enrique Vargas Gómez (fojas 60); **c)** plano perimétrico correspondiente al predio denominado J-3 de la Cooperativa de Vivienda “La Alborada”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, suscrito por el Ingeniero Civil Felipe Durand López en octubre de 2006 (fojas 61); **d)** plano de ubicación correspondiente al predio denominado E-4 de la Cooperativa de Vivienda “La Alborada”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, suscrito por el Ingeniero Civil Felipe Durand López en octubre de 2006 (fojas 62); **e)** plano perimétrico correspondiente a “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Felipe Durand López en octubre del 2006 (fojas 63); **f)** plano de ubicación correspondiente a “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Felipe Durand López en octubre del 2006 (fojas 64); **g)** memoria descriptiva correspondiente al predio denominado E-4 de la Cooperativa de Vivienda “La Alborada”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, suscrito por el Ingeniero Civil Felipe Durand López del 19 de noviembre de 2015 (fojas 62); **h)** copia simple del informe de valuación comercial del predio denominado E-4 de la Cooperativa de Vivienda La Alborada, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, emitido por el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú de 24 de marzo de 2015 (fojas 69); **i)** copia simple del informe de valuación comercial de “el predio”, emitido por el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú de 24 de marzo de 2015 (fojas 74); **j)** copia literal de la Partida N° 11279945, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, correspondiente al predio denominado E-4 ubicado en la Cooperativa de Vivienda “La Alborada”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (fojas 83); y, **k)** copia literal de la Partida N° 11425133, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, correspondiente a “el predio” (fojas 85).



4. Que, mediante solicitud presentada el 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27876-2015), “la administrada” manifiesta que al ser “el predio” parte de un área mayor, amplía su solicitud para una de **independización y permuta**, para ello adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia literal de la Partida N° 4907855, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, correspondiente al predio denominado reservorio N° 89, La Alborada, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (fojas 90); y, **b)** copia simple del título archivado N° 218788-1998 (fojas 87).



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 81 al 83° del “Reglamento”. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran regulado en la Directiva N° 002-2007/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 018-2007-SBN, publicada el 12 de abril de 2007 (en adelante “la Directiva”).

6. 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.



7. Que, el numeral 2.2 de “la Directiva”, ha establecido que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto de discreción de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público



RESOLUCIÓN N° 228-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de permuta es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, de la revisión de la documentación técnica presentada, se ha elaborado el Informe de Brigada N° 192-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2016 (fojas 107), el cual, respecto de "el predio" concluye lo siguiente:



"(...)

4.1 El predio solicitado constituido por la manzana J-3 se encuentra inmatriculado a favor del Estado en calidad de aporte reglamentario con un área de 670,00 m², en la Partida N° 11425133 correspondiéndole el CUS N° 26112, de la Oficina Registral Lima y Callao. Se advierte que conserva su condición de bien de dominio público.

4.2 El predio ofrecido constituido por la manzana E-4 se encuentra independizado a favor de la Cooperativa de Vivienda Alborada Ltda. como parte del área útil para servicios comunales, en la partida N° 11279945 con un área de 874,00 m². Se advierte que **viene siendo usado como área verde**, formando parte integrante del Parque La Alborada.

4.3 Los predios, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, ni restos arqueológicos.

4.4 Los predios, según la base gráfica disponible de la SBN, referido al Plano de Zonificación, denominado Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco (parcial), Área de Tratamiento Normativo III, plano N° 01, de fecha marzo de 2006, en mérito a la Ordenanza Municipal N° 912-ML, aprobada el 16.02.2006 y publicada el 03.03.2006, se encuentran dentro de la siguiente zonificación:

a. El predio solicitado constituido por la manzana **J-3**, en aproximadamente 45,22% de su área se encuentra en zona residencial de densidad media (**RDM**) y el 54,78% en zona residencial de densidad baja (**RDB**).

b. El predio ofrecido constituido por la manzana **E-4**, en su total extensión se encuentra en zona para usos especiales (**OU**).

4.5 Los predios, según la documentación adjunta y el uso de la herramienta de apoyo referencial Google hearth 7.1, cuya imagen es del 11.09.2015, se observa lo siguiente:

a. El predio solicitado constituido por la manzana J-3, parte del área está ocupada por un tanque elevado construido por SEDAPAL y otra parte está ocupado por el local comunal construido de dos pisos de la Cooperativa de Vivienda Alborada Ltda., tal como lo manifiesta el administrado y además en el SINABIP existe la ficha de inspección para portafolio inmobiliario de fecha 23.07.2010.

b. El predio ofrecido constituido por la manzana E-4; se aprecia que se usa como área verde, la cual formaría parte integrante del parque La Alborada.



(...):

10. Que, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio", se encuentra inscrito en la Partida N° 11425133, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, **como área de aporte a favor del Estado**, (fojas 85).

11. Que, en atención a lo establecido anteriormente y de la revisión de la ficha N° 52089, con continuación en la Partida N° 49070855, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advierte que consta anotado en el Asiento C-1 la independización de "el predio" a favor del Estado en la Partida N° 11425133, otorgada como aporte reglamentario de servicio público, para el Estado por haber concluido la respectiva habilitación urbana, inscrita según Plano N° 511, aprobado mediante la Resolución de Alcaldía N° 003 del 2 de enero de 1971.

12. Que, es conveniente indicar que los aportes reglamentarios, a la fecha de recepcionada la habilitación precedentemente señalada, estuvieron regulados por el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI del 11 de agosto de 1969 y el Decreto Supremo N° 063-70-VI del 1 de marzo de 1971, en los cuales se dispuso que:

- 1.1 *Todas las habilitaciones para uso de vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno, entre otros, para servicio público complementario, el cual se clasifica a su vez en aportes para: i) Ministerio de Educación; ii) otros fines y iii) lotes vendibles (numeral II-VI-3.5).*
- 1.2 *Los aportes para servicio público complementario destinado a otros fines será entregado al Consejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la habilitación (numeral II-VI-3.7).*
- 1.3 *Los terrenos cedidos para servicios público complementarios serán considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el artículo 823° del Código Civil, serán inalienable e imprescriptible (numeral II-VI-3.10).*

13. Que, de acuerdo a la normativa precedentemente señalada, se infiere que "el predio" constituye un aporte para el Estado de uso público; sin embargo, revisada la documentación descrita en el considerando tercero y cuarto, se advierte que "el predio" estaría siendo destinado al funcionamiento de las oficinas administrativas de "la administrada", por lo que de haberse perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público supuestos a corroborar en un procedimiento de desafectación, el cual es considerado como un procedimiento de oficio, que debe ser iniciado por decisión propia de la SBN, en tanto entidad competente de conformidad a lo contemplado en el artículo 43° de "el Reglamento"¹.

14. Que, de otro lado, el predio denominado **E-4**, de un área de 874.00 m², inscrito en la Partida N° 11279945, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, que pretende ser dado en permuta por parte de "la administrada", se encuentra constituida por parte del área útil para **servicios comunales de la urbanización alborada**, otorgado como parte del proceso de habilitación urbana, los cuales además

¹ **Artículo 43°.-** "(...)En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento. (...)"



RESOLUCIÓN N° 228-2016/SBN-DGPE-SDDI

constituyen bienes de dominio público, encontrándose pendiente la inscripción del titular de la administración del bien.



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 (el resaltado es nuestro).



16. Que, mediante Informe N° 181-2015/SBN-DNR-SDNC del 22 de octubre de 2015, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia ha concluido que *“los lotes de equipamiento urbano, destinadas a servicios comunales son considerados de dominio público y sólo opera sobre ellos el otorgamiento de derechos vinculados a la condición de dominio privado, siempre que se efectúe su previa desafectación”.*

17. Que, de lo expuesto, se concluye que tanto “el predio, como el predio denominado **E-4, que pretende darse en permuta son bienes de dominio público**, razón por la cual no resulta aplicable la permuta, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponerse el archivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, 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 lo establecido en 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; la Directiva N° 002-2007/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 262-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de permuta presentada por La **COOPERATIVA DE VIVIENDA ALBORADA Ltda.**, representada por **CARLOS ENRIQUE VARGAS GOMEZ**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.4.6



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