



RESOLUCIÓN N° 587-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de septiembre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 683-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO PARQUE ECOLÓGICO ANTONIO BRACK EGG**, representada por su presidente, JUAN FLORES QUIRÓZ, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 4 727,98 m², ubicado en el Km. 1.2 margen izquierdo de la avenida Víctor Malasquez, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área mayor inscrita en las Partidas N° 11765510 y N° 11765508 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 40236 y N° 40234, y recae también sobre área sin inscripción registral, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Memorando N° 2897-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre del 2015 (fojas 1), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN-SDAPE, traslada la solicitud presentada el 3 de setiembre de 2015 (S.I N° 20648-2015), por la **ASOCIACIÓN PRO PARQUE ECOLÓGICO ANTONIO BRACK EGG**, representada por su presidente, Juan Flores Quiroz, (en adelante “la administrada”) quien solicita, entre otros, la venta directa de “el predio” (fojas 2). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Juan Flores Quiroz (fojas 6); **b)** certificado de vigencia de poder de Juan Flores Quiroz como



representante de “la administrada” emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 6 de febrero del 2015 (fojas 7); **c)** copia literal de la Partida N° 11765510 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima, el 20 de mayo de 2015 (fojas 8); **d)** copia literal de la Partida N° 11765508 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 30 de junio del 2015 (fojas 11); **e)** constancia de posesión de “el predio” emitido el 17 de agosto del 2015, por Margot Bacilio Espinoza, Juez de Paz Provisional Huertos de Manchay Pachacamac de la Corte Superior de Justicia de Lima Este (fojas 16); **f)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito en abril del 2015 por ingeniero civil Gerardo Alfredo Macotela García (fojas 17); **g)** plano perimétrico de “el predio” suscrito en abril de 2015 por ingeniero civil Gerardo Alfredo Macotela García (fojas 18); y, **h)** plano de ubicación de “el predio” suscrito en abril de 2015 por ingeniero civil Gerardo Alfredo Macotela García (fojas 19).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, asimismo se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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” 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 (...)”.



7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad



RESOLUCIÓN N° 587-2016/SBN-DGPE-SDDI

del Estado, representado por esta Superintendencia y si este 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 "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1532-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 (fojas 20), ampliado mediante Informe de Brigada N° 423-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2016 (fojas 30), según los cuales se concluyó, entre otros, lo siguiente:

"(...)

- 4.1 Se realizó insertar el polígono de "el predio" se determinó que este resulta un área de 4727.98 m², (aplicado la tolerancia), este concuerda con el área solicitada de 4 727,97 m².
- 4.2 Asimismo, comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:
- Parcialmente con un área de 594.32 m² (12.57%), en **ámbito inscrito a favor del Estado Peruano**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la **Partida Registral N° 11765510** de la Oficina Registral de Lima correspondiéndole el Registro SINABIP N° 15997 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 40236.
 - Parcialmente con un área de 4 132.04 m² (87.40%), en **ámbito inscrito a favor de la Municipalidad distrital de Pachacamac** inscrito en la **Partida Registral N° 11765508** (en área de mayor extensión) de la Oficina Registral de Lima correspondiéndole el Registro SINABIP N° 232 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 40234, (según Resolución N° 016-2006/SBN-GO-JAD del 06-03-2006), tal como lo indica el Asiento C00002 de la partida. Así mismo, se advierte en el Asiento D00002 de la Partida antes nombrada existe una carga en el rubro de gravámenes y cargas.
 - El saldo de área (1.61 m²) se encuentra en área sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, representa el 0.03 % del total de área.
- 4.3 Realizada la comparación gráfica catastral del plano presentado por "el administrado" con la base gráfica de Comunidades Campesinas que se tiene en esta Superintendencia a manera de consulta, se verificó que "el predio" materia de solicitud se superpone con la Comunidad Campesina Collanac inscrito en la Ficha N°259646 de la siguiente manera:
- Superpuesto en duplicidad en 72,99 m² con el área que se superpone con la Partida Registral N° **11765510** de la Oficina Registral de Lima, que representa el 1.54% de "el predio" solicitado.
 - y en 950,38 m² en duplicidad con el área que se superpone con la Partida Registral N° **11765508** de la Oficina Registral de Lima, que representa el 20.10% de "el predio" solicitado.
- 4.4 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, complementado



por ordenanza N° 1146-MML y publicado el 20-06-2008), se verificó lo siguiente:

- Parcialmente se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP) con un área de 4 132,04 m², representa el 87.40 % del total de área y que coincide con el área superpuesta en la partida N° 11765508.
- Parcialmente superpuesto en (594.32 m²) en con derecho de vía (dominio público), representa el 12.57 % del total de área y que coincide con el área superpuesta en la partida N°11765510.
- El saldo de área (1.61 m²) se encuentra en derecho de vía (dominio público), representa el 0.03 % lo cual se encuentra superpuesta con área sin inscripción registral.



4.5 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 20/05/2015 (Imagen 1), 01/03/2008 (Imagen 2) y 12/03/2016 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2005, "el predio" se encontraría totalmente desocupado; en el año 2008 se observa posesionarios, finalmente en el año 2016 se observa posesionarios consolidados de vivienda sobre "el predio". Sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
(...)

4.7 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones que se tiene en esta Superintendencia a manera de consulta, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con una vía de servicio público.
(...)"



12. Que, en virtud del análisis técnico desarrollado en el considerando precedente y de la revisión de las partidas registrales correspondientes, ha quedado técnicamente demostrado lo siguiente:

i) Respecto al **87.40%** del área solicitada (4 132,04 m²) se encuentra:

- El 67.30% se encuentra únicamente inscrito en la partida registral N° 11765508 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac en mérito a la Resolución N° 016-2016/SBN-GO-JAD del 3 de marzo de 2016 para la construcción del "Complejo Deportivo Ecológico" de Manchay.
- El 20.10% en duplicidad registral entre las partida registral N° 11765508 de titularidad de la Municipalidad Distrital de Pachacamac y la ficha N° 259646 a nombre de la Comunidad Campesina de Collanac.
- En cuanto al proceso judicial (43120-2006), registrado en el SINABIP que involucra a la partida registral N° 11765508, sobre nulidad de la resolución que aprueba la transferencia a favor de la mencionada Municipalidad, es preciso indicar que de acuerdo al aplicativo proceso judicial de esta Superintendencia, dicho proceso se encuentra concluido habiéndose declarado infundada la demanda (fojas 37).
- El total de éste porcentaje se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP).

ii) Respecto al **12.57 %** del área solicitada (594,32 m²) se encuentra:

- Inscrito en la partida registral N° 11765510 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado representado por la SBN;
- El total de éste porcentaje se superpone con derecho de vía (dominio público).

iii) Respecto al **0.03%** del área solicitada (1,61 m²) se encuentra:

- En área libre de inscripción registral.
- El total de éste porcentaje se superpone con derecho de vía (dominio público).



RESOLUCIÓN N° 587-2016/SBN-DGPE-SDDI



13. Que, en el caso en concreto, ha quedado demostrado que el **87.40%** de “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia por tanto en virtud de las normas glosadas en el séptimo y noveno considerando de la presente Resolución, que señalan que la SBN 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, este porcentaje de “el predio”, no puede ser objeto de disposición a través del presente procedimiento, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por la SBN.



14. Que, respecto al área restante, **12.57%** del total de "el predio", si bien es cierto se encuentra sobre propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo también se ubica en derecho de vía, la cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según lo establecido en el artículo 73⁰¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° del “Reglamento”² y el artículo 35⁰³ del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado por Decreto Supremo N 034-2008-MTC, por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de ésta Superintendencia.



15. Que, finalmente el 0.03% de “el predio” no puede ser materia de disposición en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48° de “el Reglamento”⁴, además se encuentra sobre área de vía, la cual ostenta tiene como características la inalienabilidad e imprescriptibilidad, conforme a las normas expuestas en el considerando precedente; razones por la cuales no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia.

¹ **Artículo 73.-** 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.

² 2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) **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.

³ **Artículo 35.-** De la propiedad del derecho de vía

La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, **inalienable e imprescriptible**.

⁴ **Artículo 48.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

16. Que, de conformidad con lo señalado en el décimo tercer, décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, respecto a la reversión solicitada por "la administrada", es pertinente hacer mención que mediante Resolución N° 741/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2014 (fojas 42), esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de ampliación de plazo requerida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; no obstante ello, de los considerandos décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto de la Resolución N° 741/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que encontrándose en trámite el proceso civil N° 161-2006 (Desalojo), el plazo otorgado a la citada Municipalidad para el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido (Resolución N° 016-2016/SBN-GO-JAD del 3 de marzo de 2016 - "Complejo Deportivo Ecológico" de Manchay), se computará desde la fecha en la que la Municipalidad tome posesión de "el predio", el descrito pronunciamiento fue confirmado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal mediante Resolución N° 147-2014/SBN-DGPE del 10 de noviembre de 2014 (fojas 40). Cabe mencionar que de acuerdo a la consulta de expedientes de la página web del Poder Judicial, el mencionado proceso civil a la fecha se encuentra aún en trámite (fojas 36).

18. Que, finalmente, mediante escrito del 19 de julio de 2016 (S.I. N° 19122-2016) el abogado de "la administrada" reitera su domicilio procesal y su solicitud de reversión (fojas 33), en cuanto a éste último extremo deberá tener presente lo expuesto en el considerando precedente. Posteriormente, con escrito del 26 de agosto de 2016 (S. I. N° 23056-2016), "la administrada" modifica su domicilio para futuras notificaciones; asimismo autoriza a Marino Trujillo Abarca para realizar el seguimiento del expediente y gestiones relacionadas a su trámite (fojas 45).

19. Que, por otro lado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del 0.03% de "el predio", conforme sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0690 y 0691-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN PRO PARQUE ECOLÓGICO ANTONIO BRACK EGG**, representada por su presidente, JUAN FLORES QUIRÓZ por los fundamentos en la presente resolución.

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

TERCERO: Cursar las comunicación a la Subdirección de Supervisión, conforme a lo señalado en el considerando décimo séptimo de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 5.2.1.8




ABOG. Carlos Restegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES