



RESOLUCIÓN N° 832-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 639-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ VECINAL 42 – “A” LOS JARDINES DE CARABAYLLO**, representado por su presidenta WILFREDA J. CAMPOS FLORES, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 581,59 m², ubicado en Pueblo Joven “Progreso” Zona IV, del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área mayor inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01177065 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 36475, 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 solicitud presentada el 8 de agosto del 2016 (S.I N° 20918-2016), por el **COMITÉ VECINAL 42 – “A” LOS JARDINES DE CARABAYLLO**, representado por su presidenta WILFREDA J. CAMPOS FLORES (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva del plano perimétrico del respecto de “el predio” suscrita por el Ing. Civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 5); **b)** plano de perimétrico topográfico de “el predio” suscrita por el Ing. Civil Raymundo Alejandro Choque Muñante en agosto del 2016 (fojas 8); **c)** copia simple de la Carta N° 857-2016-SCHU-GDUR/MDC, emitido por la Municipalidad Distrital de



Carabayllo, el 23 de junio del 2016 (fojas 33); **d**) copia simple de la Ficha de Información Técnica N° 47-2016-SCHU-GDUR/MDC, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, el 23 de junio del 2016 (fojas 34); **e**) copia literal certificada de la partida N° P01177065 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, expedida el 2 de agosto del 2016 (fojas 36); y, **f**) constancias de posesión emitidas por el Gobernador de Carabayllo, Carlos M. Gonzales Honorio el 16 de noviembre del 2012 (fojas 42).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido “Reglamento” y desarrollados en 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014, 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 los predios de libre disponibilidad 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” 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 administrativos, 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 primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; y en segundo orden si este es de libre disponibilidad, y en tercer orden los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que regulan el procedimiento de adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal.



RESOLUCIÓN N° 832-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, cabe precisar que conforme al artículo 53° de la Ley 27444, las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento administrativo a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Al respecto, debe tenerse en consideración que “el administrado” no ha presentado documentación alguna respecto a su condición de persona jurídica, así como tampoco a efectos de acreditar las facultades y/o representación vigente de sus representantes para efectuar el pedido de venta; sin embargo se prescindirá de la subsanación de dicho requisito, en la medida que no afecta la decisión final, conforme se detalla en los considerandos subsiguientes.



12. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1449-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 (fojas 68), según el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 De la consulta a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio” se encuentra superpuesto en la totalidad de su área de 8 581,59 m² ((100%) dentro del ámbito de mayor extensión (25 200,00 m²) identificado como “Lote CEM Zona IV”, inscrito a favor del **Estado** con el código de predio N° **P01177065** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima, identificada con el Registro CUS N° **36475**, el cual constituye un equipamiento urbano destinado a OTROS USOS, que se encuentra **afectado en Uso a favor de la Municipalidad de Carabaylo** para ser destinado a Cementerio, tal como se indica en el asiento 00003 de esta partida.

Asimismo, de la lectura de la partida N° **P01177065**, se advierte que la Resolución N° 801-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 27.11.2014 expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal ha dispuesto la inscripción de dominio del predio inscrito en esta partida registral a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (...)**

4.3 Se advierte que la ocupación sobre “el predio” se dió inicio en promedio del año 2006 y que en la actualidad dicha ocupación parcial es de 50.34 % aproximadamente, con posesionarios informales identificados con tres denominaciones diferentes, Asociación 30 de Junio Las Flores de Carabaylo, Comité Vecinal N° 32-B y el Comité Vecinal N° 39 (Ex Comité Vecinal 42-A Jardines de Carabaylo); y el saldo de 49.66 % en zona de cerros sin ocupación, el uso de la ocupación no tiene compatibilidad con la zonificación vigente de **Otros Usos - Cementerio**.

4.4 Por último, dado que el área mayor donde ubica “el predio” es un Equipamiento Urbano de Otros Usos destinado para Brindar Servicios Públicos al Pueblo Joven El Progreso zona I,II,III, IV, y que se encuentra afectado en Uso por la Municipalidad Distrital de Carabaylo para que sea destinado a Cementerio, siendo éste compatible con la zonificación de Otros Usos, es necesario precisar que el código Civil, en su artículo 957° señala “La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas”, en ese sentido, deberá respetarse el uso originario y la zonificación del predio inscrito con el código de predio N° P01177065.

(...)

13. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de la partida registral sobre la cual se superpone “el predio” ha quedado demostrado que el mismo se encuentra superpuesto sobre un área mayor (25 200.00 m²) denominada “Lote CEM Zona IV”, inscrito en partida registral N° P01177065 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia según Resolución 801-2014/SBN-



DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2014; afectado en uso a favor de la Municipalidad de Carabayllo para ser destinado a Cementerio (Asiento 00003).

14. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

15. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo segundo considerando y de la evaluación de los antecedentes registrales se advierte que éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho ente de Formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de **afectación en uso** en favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (asiento 00003 de la partida registral N° P01177065) (fojas 72), por un plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, destinado a cementerio (fojas 76), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.

16. Que, asimismo si bien se ha determinado que “el predio” es un lote de equipamiento urbano, también sobre el mismo recaen actos de administración (afectación en uso) otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo con la finalidad de que sean destinados al servicio público, por tanto “el predio” constituye un bien de dominio público y con ello obtiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

17. Que, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución ha quedado demostrado que, “el predio” constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al servicio público de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de

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 Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- 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 a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 832-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 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° 0978-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **COMITÉ VECINAL 42 – “A” LOS JARDINES DE CARABAYLLO**, representado por su presidenta Wilfreda J. Campos Flores, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de adjudicación en venta directa, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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