



RESOLUCIÓN N° 876-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 899-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ FRANCISCO ARELLANO GONZALES**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 96,17 m², colindante con el lindero del fondo de la Manzana G10, Lote 07 de la Urbanización Túpac Amaru, ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 16 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31824-2016), JOSE FRANCISCO ARELLANO GONZALES (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente. **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 3); **b)** copia literal de la partida registral N° P01273942 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 4); **c)** copia simple del plano perimétrico (P-01) de "el predio" (fojas 6); **d)** copia simple del plano de ubicación-localización (U-01) de "el predio" (fojas 7); **e)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" (fojas 8); y, **f)** MDI - Declaración Jurada Predial 2016 N° 948108, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (fojas 9).



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”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la Asociación”, es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:

(...)

“a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, 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) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. 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 propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 876-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 204-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016 (fojas 25) y el plano de diagnóstico N°0076-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2016 (fojas 28), según los cuales respecto de “el predio” concluye lo siguiente:

12. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1754-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 11), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 Desarrollado el Polígono de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas presentadas, éstas arrojan un área de 96,219 m² que se superpone parcialmente en los lotes 07 y 08 de la Mz. G10 y en el Parque 17, presentando de esta manera un desfase de la ubicación real de “el predio”, no obstante, para el presente diagnóstico, se trabajó con la ubicación de “el predio” representado gráficamente en el Plano de Ubicación (U-01) presentado.

4.2 En tal sentido, consultado la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se determinó que “el predio”, se encuentra en la totalidad de su área (100%) en **ámbito que no se encuentra identificado con el Código Único Sinabip (CUS)**, en tanto que no se ha registrado a la fecha, información gráfica de antecedentes registrales a favor del Estado.

4.3 De la Base Gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de Independencia que obra en esta Superintendencia “el predio” se superpone:

- Totalmente (100%) con el predio denominado **PQE17**, de la Urbanización Túpac Amaru, inscrito a favor de la **Municipalidad distrital de Independencia**, en la partida N° **P01273522** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima Norte, con Uso: **Parque/Jardín**, cabe indicar que el área solicitada representa el 1,85% del área total inscrita del Parque 17 de 5 174,00 m².

4.4 “El predio”, constituye un bien de dominio público, dado que el **parque 17**, del cual forma parte “el predio” materia de venta directa corresponde un **Aporte Normativo**, destinado para **finés recreacionales** otorgados por la Cooperativa de Vivienda Urbanización Tahuantinsuyo Ltda 196, donde la **Municipalidad distrital de Independencia** adquiere la Administración del predio inscrito en esta partida a mérito del Acuerdo de Concejo N° 008-2012-MDI aprobado el 18.01.2012, tal como se detalla en el Asiento N° 0003 de la partida N° **P01273522**.

“(…)”

13. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que éste recae totalmente (100 %) sobre el predio de mayor extensión denominado **PQE17**, de la Urbanización Túpac Amaru, inscrito a favor de la **Municipalidad Distrital de Independencia** en la partida registral N° P01273522 del Registro Predial Urbano de Lima, con Uso: **Parque/Jardín** (Asiento N° 00003); en consecuencia, “el predio” no es propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia. En tal sentido, de conformidad con los artículos 32° del “Reglamento”, esta Superintendencia solo 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, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno sobre “el predio”.



14. Que, asimismo, “el predio” constituye un **aporte reglamentario** destinado para **finés recreacionales**, el cual fue cedido por la Cooperativa de Vivienda Urbanización Tahuantinsuyo Ltda. 196 como parte del proceso de habilitación urbana a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia.

15. Que, así también, es conveniente precisar que “el predio” forma parte del Parque 17, los parques son considerados bienes de dominio público, cuya administración se encuentra a cargo de los gobiernos locales, de acuerdo a lo establecido en los artículos 55° y 73° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades¹ y el artículo 1° de la Ley N° 26664, “Dictan Disposiciones Referidas a la Administración de las Áreas Verdes de Uso Público”.² En ambas normas se establece que los parques metropolitanos, parques zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público tienen el carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles, siendo competencia exclusiva de los gobiernos locales su administración y protección.

16. Que, en tal sentido, en el caso en concreto ha quedado demostrado que “el predio” constituye un parque, bien de dominio público, cuya administración exclusiva le corresponde a la Municipalidad Distrital de Independencia, siendo dicha comuna la entidad competente para evaluar su desafectación, de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”, siendo un procedimiento previo para efectos de solicitar algún acto de disposición respecto de éste.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 1047-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSÉ FRANCISCO ARELLANO GONZALES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- 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, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI 5.2.1.8



(Handwritten signature in blue ink)
ABOG. Carlos Restegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ El artículo 55° de la Ley 27972, señala que los bienes de dominio público de las municipalidades, como los parques, son inalienables e intangibles. En cuanto a su administración, el artículo 73° de la misma ley, en materia de servicios públicos locales, señala que las municipalidades provinciales o distritales, con carácter exclusivo o compartido, asumen competencias y funciones respecto al establecimiento, conservación, administración de parques zonales, parques zoológicos, jardines botánicos, bosques naturales, directamente o a través de concesiones.

² El régimen especial de administración y protección de los parques, jardines y áreas verdes ha sido desarrollado por el artículo 1° de la Ley 26664, que dispone una tutela especial cuando establece, sin admitir excepciones, 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.