



RESOLUCIÓN N° 0012-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1320-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO CERRO PRIMAVERA**, representado por su presidente Santa Gervasia Felix Ocaña, mediante la cual solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un predio de 15 321,80 m², ubicado en la manzana N, Lote 01 del Asentamiento Humano Centro Poblado Cerro Primavera, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 escrito presentado el 23 de diciembre del 2019 (S.I. N° 40915-2019), la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO CERRO PRIMAVERA**, representado por su presidente Santa Gervasia Felix Ocaña (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación y venta directa de "el predio" sustentado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la partida registral N° 11319079 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral del Lima y Callao (fojas 9); **b)** memoria descriptiva (fojas 19); **c)** copia simple de la partida registral N° P01337448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 27); **c)** copias simples del 18 fotografías (fojas 57); **d)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" (fojas 64); y, **e)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 65).



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, por su parte 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. Asimismo, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.

7. 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.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 054-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2020 (fojas 66), en el que se concluye respecto de "el predio" que se ubica en el lote 1, Manzana N, Asentamiento Humano Centro Poblado Cerro Primavera, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P001337448 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 70), con CUS N° 74093, habiéndose afectado en uso por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como parte del procedimiento de formalización a su cargo, a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, conforme se advierte de la revisión del asiento 00002, de la referida partida (fojas 72), por lo que constituye un lote de equipamiento urbano (Área Verde) bien de dominio público.

9. 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 Puente Piedra y constituye un bien de dominio público de origen (área verde), 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





RESOLUCIÓN N° 0012-2020/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso indicar que "el predio" se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML, que señala expresamente lo siguiente: *"Prohibir la ocupación de áreas calificadas como zona de protección y tratamiento paisajista (PTP) así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física"*.

11. 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 022-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0015-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO CERRO PRIMAVERA**, representado por su presidente Santa Gervasia Felix Ocaña, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
BOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES