



RESOLUCIÓN N° 0478-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 110-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS INDUSTRIALES CARABAYLLO – LIMA NORTE**, representado por su presidente Diómedes Filomeno Rivera Flores, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de continuidad física, de 387 200,00 m² (en adelante “el área 2”) y de 271 500,00 m² (en adelante “el área 3”), cuya área total suman un área de 658 700,00 m², ubicada a la altura del kilómetro 2 de la Avenida Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA 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 27 de enero de 2020 (S.I. N° 02187-2020) la ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS INDUSTRIALES CARABAYLLO – LIMA NORTE, representada por su presidente Diómedes Filomeno Rivera Flores (en adelante “la Asociación”) peticona la venta directa del “el predio”, en virtud de la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple de la partida registral N° 12651731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); b) copia simple del certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 13); c) copia simple de la partida registral N° 13720510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); d) copia simple de la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24); e) copia simple de 2 fotografías (fojas 62); f) memoria descriptiva (fojas 64); g) planos del proyecto de ampliación del polígono industrial y agroindustrial (fojas 70 y 72); y, h) copia simple del plano perimétrico – ubicación independización (fojas 71).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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. Asimismo, 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.

6. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 272-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (fojas 76), el cual determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) En el caso en concreto esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”; y, para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 658 193,45 m² (“el área 2” de 386 608,07 m² y “el área 3” de 271 585,38 m²), el cual difiere en 677.31 m² del área solicitada.

ii) 316 722,71 m² de “el área 2” (representa el 48,12 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43733761 de la Oficina Registral de Lima (fojas 78), con CUS N° 41279.

iii) 69 885,36 m² de “el área 2” (representa el 10,62 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13567260 de la Oficina Registral de Lima (fojas 80), con CUS N° 100867.

iv) 263 075,82 m² de “el área 3” (representa el 39,97 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43733761 de la Oficina Registral de Lima (fojas 78), con CUS N° 41279.

v) 7 977,15 m² de “el área 3” (representa el 1,21 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12351492 de la Oficina Registral de Lima (fojas 82), con CUS N° 50738.

vi) 532,42 m² de “el área 3” (representa el 0,08 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N°13567258 de la Oficina Registral de Lima (fojas 84), con CUS N° 100877.

vii) 269 913,75 m² de “el área 3” (representa el 41,01 % de “el predio”) se superpone con el Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Carabaylo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013 (fojas 111).

viii) Colinda con el predio inscrito en la partida registral N° 13720510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 89), del cual “la Asociación” es copropietaria en 87,16 % de acciones y derechos, sin embargo, no es el único acceso directo de las áreas ya que se puede acceder a través de una vía local, posesiones informales y copropiedad de “la administrada” que permiten su acceso.

9. Que, respecto al área de 269 913,75 m² de “el área 3” (representa el 41,01 % de “el predio”), al haberse determinado que se superpone con el ecosistema frágil “Lomas de Carabaylo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013, corresponde indicar que el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, de conformidad con lo previsto en el artículo 68°^[1] de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, por tal razón, no es posible realizar y/o aprobar acto de disposición sobre ésta

10. Que, en dicho contexto, sólo el área de 388 279,62 m² (386 608,07 m² de “el área 2” y 1 671,55 m² de “el área 3”), representa el 58,99% de “el predio”, es de titularidad del Estado y de dominio privado, por lo que corresponde a esta Subdirección el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

11. Que, en relación al caso en concreto, “la Asociación” solicita la venta directa en virtud a la causal prevista en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, la cual prescribe dos requisitos de obligatorio cumplimiento, que son los siguientes: a) que el predio del Estado materia de venta colinde con el predio de propiedad del solicitante; y que, b) el único acceso directo al predio del Estado materia de venta, sea posible a través del predio colindante de propiedad del solicitante; requisitos que deben concurrir de manera conjunta, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la venta directa solicitada.

12. Que, por su parte la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 en el cual se concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)”.

13. Que, de acuerdo a la normativa citada en los considerandos precedentes, la solicitud de venta directa efectuada por “la Asociación”, bajo el supuesto establecido en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, deviene en improcedente por las razones siguientes:

- De acuerdo a lo señalado en el literal viii) del octavo considerando de la presenta Resolución, se ha determinado que se accede a “el predio” a través de vías locales, posesiones informales y propiedad de terceros que permiten su acceso, razón por la que no cumple con el requisito de único acceso.

^[1] Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas

Artículo 68.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

- De la revisión de la partida registral N° 13720510 (fojas 89) se advierte que el área inscrita en la misma colinda con 388 279,62 m2 (representa el 58,99 % de “el predio”); sin embargo, también se observa que cuenta con varios titulares registrales, siendo “la Asociación” uno de sus copropietarios en 87,16% de acciones y derechos; y, terceros en 12,81%, donde cada uno es propietario de una parte del bien en proporción a sus derechos y acciones que no están determinadas físicamente, sino que se encuentra representada por una alícuota ideal por lo cual no es factible determinar la ubicación exacta del 87,16% que corresponde a “la Asociación” hasta su división y participación; salvo que la solicitud sea presentada por todos los copropietarios; precisión que no ha sido requerida a “la Asociación” en razón a que esta no modificaría la evaluación de la accesibilidad al predio.

14. Que, en consecuencia, ha quedado establecido que “la Asociación” no cumple con los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00585 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre del 2020; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0556, 0557, 0558, 0559 y 0560-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.-Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS INDUSTRIALES CARABAYLLO – LIMA NORTE**, representado por su presidente Diomedes Filomeno Rivera Flores, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario