



RESOLUCIÓN N° 1233-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1271-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MERCADO SANTA CRUZ MIRAFLORES NUEVA GENERACIÓN**, representado por su presidente, Jerry Bellota Garcia, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 47489873 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; que – según la documentación técnica adjunta – corresponde a 2 312,39 m², ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la 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, 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, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 06 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39235-2019), la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MERCADO SANTA CRUZ MIRAFLORES NUEVA GENERACIÓN**, representado por su presidente, Jerry Bellota Garcia (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del DNI de Jenrry Bellota García, representante de “la Asociación” (fojas 6); **b)** Copia simple del certificado literal de la partida N.º 47489873, (fojas 7 al 10); **c)** copia de Legalización de apertura de libro de actas de la Asociación de Propietarios del Mercado Santa Cruz Miraflores Nueva Generación, Notaría de Lama Herrera con el Acta de Fundación de “la Asociación” del 14.10.2002 y la Relación de Socios de Asociación de Propietarios Mercado Santa Cruz de Miraflores



Nueva Generación (fojas 11 al 24); **d**) Copia de constancia de convocatoria de la asociación (fojas 25); **e**) Copia legalizada de Asamblea General Ordinaria de "la Asociación" de propietarios del Mercado Santa Cruz de Miraflores Nueva Generación de fecha 14.09.2006. (fojas 26); **f**) Copia legalizada de Acta de la Asamblea General Ordinaria de la Asociación de Propietarios Mercado Santa Cruz de Miraflores Nueva Generación de fecha 13.09.18. (fojas 28); **g**) Memoria descriptiva, suscrito por el Arq. Amadeo Veliz Malpica, CAP: 15760, de fecha junio de 2019 (fojas 30); **h**) Plano Perimétrico (P-1), suscrito por el Arq. Amadeo Veliz Malpica, CAP: 15760, de fecha julio de 2019 (fojas 32); **i**) Plano de Ubicación (U-01) suscrito por el Arq. Amadeo Veliz Malpica, CAP: 15760, de fecha julio de 2019 (fojas 33); **j**) Copia Simple de presupuesto para adquisición de 01 Monofásico para Tienda de 4 KW-I, emitido por la empresa Luz del Sur de solicitud, de 17.11.1999 (fojas 34); **k**) Copia Simple de Convenio de Pago, pactado con la empresa Luz del Sur, de 10.12.1999 (fojas 35); **l**) Copia Simple de Escrito de la Municipalidad de autorización de gestión de un medidor, de 16.11.1999; **ll**) Copia Simple de Recibo de Luz del Sur, de fecha 10.12.1999 (fojas 36); **m**) Copia Simple de Notificación de Cesión de Servicio, emitido por Luz del Sur(fojas 38); **n**) Copia Simple de escrito emitido por SEDAPAL, de solicitud de medidor de agua de fecha 16.08.2003(fojas 39).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, 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.



6. 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 mana 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 1233-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 1541-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2019 (fojas 41), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito mayor de 5 000,00 m², inscrito en el Tomo 380, fojas 472 y continuación en la partida n.º 47489873 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º IX Sede Lima de la Oficina Registral de Lima, de copropiedad a favor del Supremo Gobierno 56,80% y la Municipalidad Distrital de Miraflores 43,20%; registrado con el Código Único SINABIP-CUS N.º 25914; **ii)** se sitúa en un entorno urbano consolidado, advirtiéndose ocupación desde la imagen satelital de fecha 20/04/2000; **iii)** se advierte la existencia de la Ficha Técnica N.º 0264-2009/SBN-GO-JAR en donde se indica que en “el predio” funciona el mercado de abastos denominado Santa Cruz, conformado por puestos, depósitos, cámara frigorífica, SH, y botadero y un complejo municipal conformado por un comedor municipal, un CEI, puesto de salud, una biblioteca, aulas para talleres diversos y un ceo municipal; **iv)** la zonificación que recae sobre el predio es OU – Otros Usos (según el plano de zonificación de Miraflores aprobado por Ordenanza N° 920-MML), y no se dispone de información para establecer la compatibilidad con el uso dado por “la administrada”; y, **v)** “la administrada” no presentó documentación que acredite la antigüedad de posesión para sustentar la procedencia de la venta directa por causal c)

9. Que, de la revisión del legajo digital del CUS N° 25914, que obra en el aplicativo SINABIP se advierte de la Escritura Pública del contrato de permuta y compra venta otorgada por Raquel Meller de Fenig a favor del Supremo Gobierno (hoy Estado) y del Concejo Distrital de Miraflores (fojas 169), que al Estado le corresponde el 56.80% de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida registral N° 47489873 y a la entidad edil la proporción del 43.20%.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando anterior el Estado y la Municipalidad Distrital de Miraflores son copropietarios de “el predio” en atención a lo dispuesto en el artículo 969° del Código Civil Peruano según el cual *“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”*.

11. Que, en ese contexto corresponde determinar si es posible que esta Superintendencia disponga de “el predio” bajo la modalidad de venta directa considerando que se encuentra inscrito en copropiedad con la Municipalidad Distrital de Miraflores.

12. Que, al respecto la Dirección de Normas y Registros- DNR en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 34° de Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, ha señalado en el Informe N° 188-2018/SBN-DNR-SDNC del 23 de mayo de 2018 (fojas 51), ampliado con el Informe N° 191-2018/SBN-DNR-SDNC del 29 de mayo de 2018 (fojas 56)¹, entre otros, que para la disposición de los predios de

¹ Emitidos por la Subdirección de Normas y Capacitación en atención a la consulta formulada por esta Subdirección con Memorandum N° 1575-2018/SBN-DGPE-SDDI

dominio privado estatal bajo la modalidad de venta directa, deberá sustentarse en el cumplimiento de una de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", no habiéndose regulado en esta modalidad la venta directa de acciones y derechos de un bien inmueble en su condición de copropietario.

13. Que, teniendo en cuenta que "la administrada" pretende adquirir el 46.25% de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida registral N° 47489873, en copropiedad del Estado y la Municipalidad Distrital de Miraflores, y que la normativa relacionada a los bienes inmuebles del Estado no prevé la venta directa de acciones y derechos de un predio de propiedad estatal, corresponde declararse improcedente la solicitud presentada por "la administrada".

14. Que, por otro lado, resulta pertinente hacer de su conocimiento que, mediante el Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados. Siendo, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo la Dirección General de Abastecimiento, ente rector del SNA.

15. Que, asimismo, el artículo 4° del Decreto Supremo N.º 217-2019-EF que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, define a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

16. Que, toda vez que en el octavo considerando de la presente resolución se determinó que "el predio" es de copropiedad del Estado y de la Municipalidad Distrital de Miraflores; asimismo, que este cuenta con edificaciones en las que, entre otros, la referida comuna presta servicios; la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF resulta la entidad competente para aprobar el otorgamiento de derechos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1439 y Decreto Supremo N.º 217-2019-EF; razón por la que, además, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de la causal invocada (causal c).

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1466 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1480-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MERCADO SANTA CRUZ MIRAFLORES NUEVA GENERACIÓN**, representado por su Presidente, Jerry Bellota Garcia, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8



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