



RESOLUCIÓN N° 467-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:



El Expediente N° 398-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO COTRINA BECERRA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de una área de 7 000 000,67 m² ubicado en la Auxiliar Panamericana Norte (a 310 metros del Peaje Ancón), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 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, (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 15 de abril de 2019 (S.I. N° 12617-2019), Gregorio Cotrina Becerra (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta lo siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Hermes Ricalde Tinoco de abril 2019 (foja 2); **b)** muestras fotográficas (fojas 4-5); y, **c)** plano de localización y perimétrico suscrito por el ingeniero civil Hermes Ricalde Tinoco de abril 2019 (foja 6).

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 estatal 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 (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 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 complementa 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.



8. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 566-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2019 (foja 7) en el que se determinó entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) El área de 6 879 998,91 m² (representa el 98.29%) se encuentra inscrito en la partida registral N° 13409092 de la Oficina Registral de Lima (foja 9) a favor del Ministerio de la Producción, con CUS N° 90253
- ii) El área de 11 840,05 m² (representa el 0.17%) se encuentra inscrito en la partida registral N° 13409088 de la Oficina Registral de Lima (foja 11) a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, con CUS N° 90249.
- iii) El área de 43 510,32 (representa el 0.62%) se encuentra inscrito en la partida registral N° 12186048 de la Oficina Registral de Lima (foja 12) a favor del Estado bajo la administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima en virtud a la Resolución N° 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE de 5 de setiembre de 2011, CUS N° 41638.
- iv) El área de 61 255,70 m² (representa el 0.88%) se encuentra inscrito en la partida registral N° 12175374 de la Oficina Registral de Lima (foja 13) a favor del Estado bajo la administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima en virtud a la Resolución N° 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE de 5 de setiembre de 2011, CUS N° 41680.



RESOLUCIÓN N° 467-2019/SBN-DGPE-SDDI

- v) El área de 3 396,00 m² (representa el 0.05%) se encuentra inscrito en la partida registral N° 42647683 de la Oficina Registral de Lima (foja 14) a favor del Estado y afectado en uso inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, CUS N° 26225.

9. Que, en virtud de la normativa citada en el quinto y séptimo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, toda vez que “el predio” se superpone con área de titularidad del Ministerio de la Producción, con áreas afectadas en uso a favor del Ministerio del Ambiente y áreas bajo la administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a los porcentajes detallados en el considerando anterior.

10. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, carece de objeto evaluar el cumplimiento de los requisitos de forma del presente procedimiento.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 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° 584-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 602-2019/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2019, y N° 606-2019, N° 607-2019, N° 608-2019 y N° 609-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GREGORIO COTRINA BECERRA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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



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