

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0859-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 788-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO LAS CASUARINAS**, representada por **ROLANDO TORIBIO LÓPEZ MELGAREJO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 316,90 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana J – Lt. 02 del Asentamiento Humano Las Casuarinas de San Pedro de Carabayllo, en el distrito de Carabayllo, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 29 de octubre del 2020 (S.I. N° 18245-2020), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO LAS CASUARINAS**, representada por **ROLANDO TORIBIO LÓPEZ MELGAREJO**, (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta , la documentación siguiente: **1)** copia simple su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** Copia del Certificado Literal de la partida registral N° P01330850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2 a 3); **3)** Copia del Certificado de Vigencia de la partida registral N° 1232663 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 a 5); **5)** Copia de la anotación de inscripción de la partida registral N° 1232663 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 a 7); **6)** Copia autenticada de la Resolución de Gerencia N° 1223-20215/GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (foja 8 a 9); **7)** Copia autenticada de la Constancia de Posesión N° 01305-2014/GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (foja 10); **8)** Tres (03) Declaraciones Juradas de Autovaluo – HR de los años 2013, 2014 y 2020 (fojas 11 a 13); **9)** Tres (03)

Declaraciones Jurada de Autovaluo – PU de los años 2013,2014 y 2020 (fojas 14 a 16); **10)** Copia autenticada del Acta de Constitución de Asociación Civil denominada: Asociación de Comerciantes del Mercado de las Casuarinas (fojas 17 a 18); **11)** Copia de Estado de Cuenta Corriente de Tributos emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (fojas 19 a 21); **12)** Copia de la Boleta de Venta N° 44541 emitida por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A (fojas 22 a 23); **13)** Copia autenticada del Registro de Padrón de Socios de la Asociación de Comerciantes del Mercado Las Casuarinas (foja 24 a 88); **14)** Memoria Descriptiva elaborada por el Alejandro Bocanegra Castañeda (foja 89); y, **15)** Plano de ubicación elaborado por el arquitecto Alejandro Bocanegra Castañeda (foja 90).

**4.** Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

**6.** 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 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.

**7.** Que, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 01157-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2020 (fojas 91 a 93) mediante el cual se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado (CUS N° 57166);
- ii)** De la revisión de los antecedentes registrales (partida registral N° P01330704) y del Plano de Trazado y Lotización N° 1442-COFORPI-2007-OZLC del 29 de noviembre del 2017 elaborado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), se advierte que “el predio” constituye área de comercio;
- iii)** No obstante que “la administrada” no presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, de la revisión del Plano de Zonificación de Lima Metropolitana en el distrito de Carabaylo, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML del 13 de diciembre del 2007, publicada el 05 de enero del 2008; se visualizó que “el predio” recae sobre zona Comercial Zonal – CZ;
- iv)** A partir de las imágenes satelitales e imágenes de Street View de Google Earth se advierte que “el predio” se ubica en zona de naturaleza urbana, ocupado totalmente por módulos precarios usados con fines de comercio y delimitado por un cerco de maderas y esteras; y,
- v)** No se ha presentado la documentación que sustente la antigüedad de la posesión anterior al 25 de noviembre del 2010.

**8.** Que, con Informe Preliminar N° 1247-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de diciembre del 2020 (fojas 94), se amplió el contenido del informe preliminar citado en el considerando anterior, precisándose que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Estado representado por COFOPRI, toda vez que de la revisión de sus antecedentes registrales (partida registral N° P01330704) se advirtió que:

- 8.1** En el Asiento N° 00001 del referido predio matriz, corre la inscripción de inmatriculación de un área de 66 140,19 m<sup>2</sup> (Área Matriz) a favor del Estado representado por COFOPRI en mérito a la establecido en el Artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 28923 - Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal.

**8.2** En el Asiento N° 00002 del referido predio matriz, corre la inscripción del Plano de Trazado y Lotización N° 1442-COFOPRI-2007-OZLC, de fecha 29/11/2007, correspondiente al Asentamiento Humano Las Casuarinas de San Pedro de Carabaylo, en merito a la Resolución N° 242-2007-COFOPRI/GT de fecha 04/12/2007, y su aclaratoria Resolución N° 140-2007-COFOPRI/GT de fecha 23/10/2007, autorizando la adjudicación de 10 manzanas y 147 lotes, verificándose que el predio, constituye un Área de Comercio.

**9.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32<sup>o</sup>1 de “el Reglamento”, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de “la administrada”.

**10.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la evaluación de la documentación presentada por “la administrada”.

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° 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.º 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 992-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1003-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO LAS CASUARINAS**, representada por **ROLANDO TORIBIO LÓPEZ MELGAREJO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez 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**

<sup>1</sup> El numeral 1) del artículo 32º 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.