



RESOLUCIÓN N° 775-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de setiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 585-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO VALLE HERMOSO**, representado por su presidente Griselda Maribel Pérez Vásquez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 422,06 m² ubicado en el Sector San Gerónimo, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12365567 del Registro de Predios de Lima con CUS N° 87683, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 2 de julio de 2018 (S.I. N° 24341- 2018), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO VALLE HERMOSO**, representado por su presidente Griselda Maribel Pérez Vásquez (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal e) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones N° 328-2018-SOP-DGUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 15 de junio de 2018 (fojas 3); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 24 de abril de 2018 (fojas 4 y 5); **c)** memoria descriptiva emitida en junio de 2018 (fojas 7); **d)** copia de la minuta de la constitución de "la Asociación" del 18 de mayo de 2018 (fojas 8 al 23); **e)** copia de la partida registral N° P01334414 del Registro Predial Urbano (fojas 24 al 47); **f)** copia del Registro de Padrón de Socios de "la Asociación" (fojas 48 al 127); y, **g)** copia de la partida registral N° 12365567 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 128 al 130).



4. Que, con escrito presentado el 17 de julio de 2018 (S.I. N° 26422-2018) (fojas 131) "la Asociación" adjunta copia de su inscripción como persona jurídica en la partida registral N° 14119691 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 132 al 134).

5. Que, mediante escrito presentado el 6 de agosto de 2018 (S.I. N° 28971-2018) "la Asociación" adjunta la documentación siguiente: i) copia de la carta N° 003488-2018-DP-SSG-OACGD emitida por el Despacho Presidencial el 1 de agosto de 2018 (fojas 136); ii) copia del Oficio N° 005166-2018-DPSSG emitido por el Despacho Presidencial el 18 de julio de 2018 (fojas 137 y 138); y, iii) copia del escrito presentado por "la Asociación" ante el Despacho Presidencial (fojas 139 al 149).

6. Que, el presente 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 948-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018 (fojas 150), concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12365567 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 152); y, **ii)** tiene un área de gran extensión, cuya dimensión es imposible de encausar como un área menor a un lote normativo de cualquier proyecto de habilitación urbana.

11. Que, la causal e) del artículo 77 de "el Reglamento", prescribe dos requisitos: **a)** que la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o en el certificado de zonificación y vías vigente; y, **b)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.





RESOLUCIÓN N° 775-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado demostrado que en el presente procedimiento no se cumple con uno de los requisitos establecidos por la causal invocada, en tanto que "el predio" no constituye un lote mínimo normativo toda vez que es imposible encausarlo como tal, debido a que cuenta con un área de gran extensión; asimismo, se deberá tener en cuenta que el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 328-2018-SOP-GDUR/MDC (fojas 3), adjuntado por "la Asociación" señala que el área del lote normativo existirá según proyectos; razones por las cuales corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

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° 1136-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 901-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO VALLE HERMOSO**, representado por su presidente Griselda Maribel Pérez Vásquez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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