

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0069-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1064-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE LOS MILAGROS**, representada por la señora Ling Tuero Porras, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 39 222,19 m² (área gráfica) ubicada a la margen izquierda del Río Rímac altura del Km 36.2 de la Carretera Central, en el distrito Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, 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, 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 s/n presentado el 10 de octubre del 2019 (S.I. N° 33285-2019) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE LOS MILAGROS**, representada por la señora Ling Tuero Porras, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa del “el predio”, sustentando su pedido en el Decreto Supremo N° 026-2003-AG (fojas 1 a 3). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** Copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **2)** Copia anotación de inscripción de la partida registral N° 14317122 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 a 8); **3)** Copia de la Resolución de la Gerencia de Desarrollo Social N° 570-2019/MDL de fecha 27 de agosto del 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica (fojas 9 a 12); **4)** Copia de la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13 a 24); **5)** Memoria descriptiva y cuadro de datos técnicos (fojas 25 a 29); **5)** Cinco (05) fotografías (fojas 30 a 34); y, **6)** Plano perimétrico y de ubicación P-01 y U-01 (fojas 35 a 36).

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 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 las solicitudes.

6. 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1470-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019 (fojas 37 a 39), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37284.
- ii. Recae en ámbito con conflicto jurisdiccional entre las provincias de Lima y Huarochirí, aún no resuelto por la Dirección de Demarcación Territorial de la PCM.
- iii. Parte del predio se ubica en área de peligro de arenamiento y en zona de alto riesgo de inundación. Punto crítico de la quebrada Señor de los Milagros.

9. Que, mediante Oficio N° 491-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero del 2020 (fojas 40) se procedió a solicitar requerir a la Municipalidad Metropolitana de Lima que informe si "el predio" es considerado habitable, y caso contrario, se sirva a remitir el sustento que apruebe la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo). Al respecto, mediante Oficio N° 0071-2020-MML-GGRD-SEPRR presentado el 11 de marzo del 2020 (S.I. N° 06943-2020) (fojas 41 a 49) la referida Municipalidad, señala, entre otros, que "el predio" no se ubica en ninguna de las zonas declaradas como zona de riesgo no mitigable; no obstante ello, que la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica es la entidad competente para el proceso de indicación del nivel de riesgo existente a través de las evaluaciones realizadas en su jurisdicción.

10. Que, en la línea de lo expresado en el párrafo precedente, mediante Oficio N° 2015-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de agosto del 2020 (fojas 50) retirado con Oficios Nros. 2830 y 3296-2020/SBN-DGPE-SDDI de fechas 02 de octubre del 2020 y 16 de noviembre del 2020, respectivamente (fojas 51 a 52); se solicitó a la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica se sirva informar si "el predio" es considerado habitable, y caso contrario, se sirva a remitir el sustento que apruebe la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo).

11. Que, asimismo, mediante Oficio N° 492-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero del 2020 (fojas 53) reiterado con Oficio Nros. 2831 y 3295-2020/SBN-DGPE-SDDI de fechas 02 de octubre del 2020

y 16 de noviembre del 2020, respectivamente (fojas 53 a 54); se procedió a consultar a la Autoridad Nacional del Agua sobre la posible afectación de “el predio” por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente.

12. Que, sin perjuicio de las consultas antes descritas, corresponde indicar que si bien “la administrada” manifiesta su interés en adquirir “el predio” mediante la venta directa no es menos cierto que sustenta expresamente su pedido en virtud del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, con el cual se aprueba el Reglamento la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la Ley N° 27887, referida a la venta de tierras habilitadas de los proyectos especiales hidro energéticos y de irrigación del país.

13. Que, en relación a ello, cabe señalar que el artículo 1 del Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, modificado por la Ley N° 27887, aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG, prevé que el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas para fines de pequeña agricultura, conforme a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley No 26505, se efectuará sobre tierras eriazas de dominio del Estado con aptitud agropecuaria, ubicadas fuera del ámbito de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos, a excepción de los terrenos eriazos entregados a PROINVERSION para su venta o concesión en subasta pública.

14. Que, siguiendo esta línea, el artículo 12° del citado Reglamento dispone que luego de emitido el dictamen legal, y de ser procedente la solicitud, la Dirección Regional Agraria dictará resolución incorporando el terreno al dominio del Estado, disponiendo su inmatriculación, de ser el caso; asimismo, aprobará el estudio de factibilidad y dispondrá el otorgamiento del contrato de compraventa respectivo, previa cancelación de su valor.

15. Que, mediante Informe N° 00314-2019/SBN-DNR-SDNR del 24 de diciembre del 2019, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia emitió opinión respecto a la competencia de los Gobiernos Regionales para la adjudicación de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura en el ámbito del Decreto Supremo N° 026-2003-AG; concluye, entre otros, que el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, prevé que las Direcciones Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales son competentes el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas para fines de pequeña agricultura, conforme a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505.

16. Que, en dicho contexto corresponde declarar improcedente la solicitud peticionada por “la administrada”, teniendo en cuenta que el proyecto propuesto resulta inviable y la competencia para evaluar la venta directa en el marco normativo del Decreto Supremo N° 026-2003-AG; no corresponde a esta Superintendencia.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento las causales de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Asimismo, corresponde prescindir de la información solicitada, descrita en los considerandos diez y once; toda vez que, a la fecha, el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica y la Autoridad Nacional del Agua, respectivamente; y, la información solicitada no enervaría lo resuelto mediante la presente Resolución.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 0074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0073-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE LOS MILAGROS**, representada por la señora Ling Tuero Porras, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Poner en **CONOCIMIENTO** de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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