



RESOLUCIÓN N° 0263-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 168-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS JARDINES DEL GRAMADAL**, representada por su presidente **ORTENCIA RAMOS PALACIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000,22 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 29 de enero de 2021 (S.I. N° 01927-2021), la ASOCIACION DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS JARDINES DEL GRAMADAL, representada por su presidente ORTENCIA RAMOS PALACIOS, (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: 1) plano perimétrico P-01, suscrito en setiembre de 2020 por el ingeniero civil Yonnathan Castillo Paz (fojas 6-7); 2) certificado de habilidad emitido por el colegio de ingenieros del Perú en marzo de 2021 (fojas 8); 3) carta N° 132-2020-MINAGRI-DVPA/ DIGESPACR-DG, emitido por el Ministerio de Agricultura y Riego el 19 de octubre de 2020 (fojas 09); 4) Informe N° 120-2020-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR-DG, emitido por el

Ministerio de Agricultura y Riego el 14 de octubre de 2020(fojas 10); 5) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Yonnathan Castillo Paz, en setiembre de 2020 (fojas12-14); 6) certificado 0071-2020-INGEMMET/DC (fojas 15); 7) plano de ubicación (fojas 16 y 20); 8) Oficio N° D001148-2020-COFOPRI-OZLC, emitido por la Oficina Zonal de COFOPRI el 03 de diciembre de 2020 (fojas 18); 9) acta de levantamiento de información, suscrito por la Municipalidad de Puente Piedra (fojas 21); 10) constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos, emitido por el Ministerio de Cultura el 27 de octubre de 2020 (fojas 22); 11) carta múltiple N° 028-2020(GPV-MDPP, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 08 el agosto de 2020 (fojas 26); 12) copia del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima(fojas 27); 13) certificado de zonificación y vías N° 855-2020/MML-GDU-SPHU, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 22 de octubre de 2020 (fojas 29);14) carta N° 020-2021/GPVyDS-MDPP, emitida por la Municipalidad de Puente Piedra el 19 de enero de 2021 (fojas 33); 15) Resolución de Gerencia N° 018-2021/ GPVyDS-MDPP, emitida por la Municipalidad de Puente Piedra el 19 de enero de 2021(fojas 34); 16) certificado de publicidad N° 2020-3690157, emitido por la Oficina Registral de Lima el 27 de octubre de 2020 (fojas 38); 17) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 05 de noviembre de 2020(fojas 42); 18) partida registral N° 43333240 (fojas 52) ; 19) certificado registral inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 57); y, 20) partida N° 49042955, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 62).

4. 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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. 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, 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.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0312-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2021 (fojas 25) el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. 9 308,84 m² (93,08 % de “el predio”), forma parte del área remanente del predio denominado “Fundo Copacabana”, inscrito a favor de los copropietarios Compañía Agrícola de Lima Marsano - Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada y otros en la partida registral N° 49042955 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.

ii. 653,66 m² (6,54 % de “el predio”), con el área remanente del predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura en la partida registral N° 43333240 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.

iii. 37,72 m² (0,38 % de “el predio”), conformada por dos áreas sin continuidad física de 3,97 m² (0,04% de “el predio”) y 33,75 m² (0,34% de “el predio”), sin antecedente registral.

iv. De la evaluación de la condición física y de ocupación de “el predio”, se observa de las imágenes satelitales del Google Earth en el año 2020, que se trata de un terreno ubicado en zona urbana, pendiente plana con una ligera inclinación de 4%; con presencia de edificaciones colindantes, con una ocupación de 7 000,00 m² (70% de “el predio”).

9. Que, en virtud a lo expuesto en los ítems i), ii) y iii) del párrafo anterior, “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 señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud.

10. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 0282-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0313-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS JARDINES DEL GRAMADAL**, representada por su presidente **ORTENCIA RAMOS PALACIOS**, en virtud de los argumentos 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° 18.1.1.6

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR :

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI