

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1051-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1196-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **COOPERATIVA DE VIVIENDA ARTE CULTURA LA RONCADORA**, debidamente representado por su presidenta Carmen Pilar de la Cruz Alanya, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de **15 896,07 m²**, ubicado en el Fundo la Roncadora Sector 2 – Santa Clara, distrito de Ate, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de octubre del 2021 (S.I. N° 26285-2021), la **COOPERATIVA DE VIVIENDA ARTE CULTURA LA RONCADORA**, debidamente representado por su presidenta Carmen Pilar de la Cruz Alanya (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Oficio N° 01579-020/SBN-GG-UTD, de fecha 17 de diciembre del 2020 (fojas 3); **2)** Copia de la Partida Registral N° 11728041 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima (fojas 7); **3)** Copia simple del D.N.I. de la representante de “la administrada” (fojas 23); **4)** Copia de minuta de compra – venta e independización, de fecha 10 de enero del 2001 (fojas 25); **5)** Copia de acta de adjudicación del 09

¹ Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

de diciembre del 2000 (fojas 29); **6)** Copia legalizada del Requerimientos de pago (fojas 33); **7)** Documentación técnica suscrita por la Ingeniero Civil Samuel Beltrán Guerrero, con Registro C.I.P. N° 63621, de fecha de setiembre del 2010. o Plano Proyecto: visacion de plano para servicios básicos según Ord. 032- 2003-MDA. o Memoria descriptiva (fojas 52); **8)** copia legalizada de Resolución de Sub Gerencia N° 583, de fecha 30 de setiembre del 2010 (fojas 70); **9)** Copias de Declaración Jurada del Impuesto Predial 2001, 2002, 2003, 2011, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020 y 2021 (fojas 73); **10)** Copia de D.N.I. y acta de nacimiento de un menor de edad (fojas 85); **11)** Copias de constancias de posesión, emitidas por la Cooperativa de Vivienda “Arte y Cultura la Roncadora”, de fecha 20/02/2003, 27/11/2010, 18/09/2011, 02/09/2013, 08/12/2015, 06/05/2018, 09/10/2020, 21/09/2021 (fojas 87); **12)** Copias de boletas de pago ante la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 90); **13)** Resolución de Sub Gerencia N° 024216-2011-MDA-GAT-SGRC (fojas 93); **14)** Solicitud de fraccionamiento N° 34602-2011-MDA-GAT-SGRC, Convenio N° 34602-2011-MDA-GAT-SGRC (fojas 94); **15)** Estado de cuenta – deudas por pagar (fojas 97); **16)** copia de simple de constancia de contribuyente (fojas 114); **17)** Oficio N° 4419-2017-DP/SSG, de fecha 28 de agosto del 2017 (fojas 134); **18)** Constancia de posesión N° 390-2018, emitido por la Municipalidad de Ate de fecha 21 de febrero del 2018 (fojas 138); **19)** Constancia de no obligación al pago de impuesto de alcabala N° 27900150922, de fecha 13 de abril del 2016 (fojas 139); **20)** Constatación de posesión emitido por el Ministerio del interior de fecha 23 de diciembre del 2009 (fojas 141); **21)** Copia de minuta de adjudicación a título gratuito con Expediente N° K599962 (fojas 142); **22)** Copia de constancia de contribuyente de fecha 18 de junio del 2014 (fojas 149); **23)** copias simple de Recibos de Ingresos emitidos por la Cooperativa de Vivienda Taller “Arte y Cultura del Perú” Ltda (fojas 150); **24)** copia simple de Constancia de no adeudo N° 719-2016-MDA-GAT-SGROT, del 02 de septiembre del 2016 (fojas 175); **25)** Copia de minuta de adjudicación a título gratuito con Expediente N° 60491 (fojas 177); **26)** copia de Registro de padrón de socios (fojas 185); **27)** Asamblea general extraordinaria del día 22 de febrero del 2021 (fojas 226); **28)** Asamblea general extraordinaria del día 12 de junio del 2021 (fojas 230); **29)** Copia de la Partida Registral N° 44725800 de la Oficina Registral de Lima (fojas 235); **30)** Copia de la Partida Registral N° 45115135 de la Oficina Registral de Lima (fojas 242); **31)** Copia de la Partida Registral N° 11459869 de la Oficina Registral de Lima (fojas 246); **32)** Certificado de Búsqueda Catastral de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (Publicidad N° 2021-1060325) (254); **33)** Carta N° 53-2021-MDA/GIU-SGHUE, de fecha 10 de febrero del 2021 (fojas 261); **34)** Solicitud de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorias (fojas 262); **35)** Solicitud de certificado de zonificación y vías (fojas 267); **36)** Documentación técnica suscrita por el Arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides, con Registro C.A.P. N° 2148, de fecha de enero del 2021. o Plano Perimétrico: Lamina P-1, con coordenadas UTM, en datum PSAD 56 y WGS 84. o Plano de ubicación: Lamina U-1 o Memoria descriptiva (fojas 269); **37)** Carta N° 569-2018-EMILIMA-GGI, de fecha 24 de septiembre del 2018 (fojas 276); **38)** Certificado de Búsqueda Catastral de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (Publicidad N° 3638891) (fojas 278).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01679-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (fojas 262), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en tres (03) ámbitos referenciales de mayor extensión inscrito a favor de terceros, según detalle siguiente:

| N° | Partida | Denominación | Titular | Superposición | |
|-------|---------------------------------------|---------------|--|------------------------|--------|
| | | | | Área (m ²) | % |
| 1 | Ficha N° 78419 - P.E. N° 45115135 | Parcela N° 03 | Terceros | 8351.91 | 52.54 |
| 2 | Ficha N° 379525 - P.E. N° 44725800 | - | Municipalidad Metropolitana de Lima | 6482.86 | 40.78 |
| 3 | P.E. 11459873 | Parcela 1 | Municipalidad Metropolitana de Lima | 1061.3 | 6.68 |
| Total | | | | 15896.07 | 100.00 |

*Áreas y porcentajes referenciales a excepción de la Partida N° 11459873.

ii) Adicionalmente, “el predio” se superpone con un cuarto ámbito inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac, que, a su vez, se superpone gráficamente con las áreas inscritas de los numerales 1 y 2 del cuadro 01, en 1 851,49 m² (11,65%).

9. Que, de lo anteriormente mencionado ha quedado determinado que el “predio” no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

10. Que, habiéndose declarado la improcedencia 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1119-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1406 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **COOPERATIVA DE VIVIENDA ARTE CULTURA LA RONCADORA**, debidamente representado por su presidenta Carmen Pilar de la Cruz Alanya, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO