



RESOLUCIÓN N° 1132-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1110-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MERCADO MULTICOMERCIAL ZONA R DE HUAYCAN** representada por su presidenta, Enedina Maritza Barzola Loroña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 2 036,19 m², ubicado en la Zona R, del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia Lima y departamento 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-VIVIENDA (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 12 de agosto del 2022 (S.I. 21257-2022), la **ASOCIACIÓN MERCADO MULTICOMERCIAL ZONA R DE HUAYCAN** representada por su presidenta, Enedina Maritza Barzola Loroña (en adelante “la Asociación”), 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: **a)** Copia simple de DNI - Enedina Maritza Barzola Loroña DNI: 46661121 (fojas 4); **b)** Certificado Literal de la inscripción de asociaciones – Mercado Multicomercial Zona R Huaycán – N° Partida 14940966 (fojas 5); **c)** Documentación técnica firmada por Arq. Manuel Emiliano Vargas Cuba CAP:3815; Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación U-01, Plano Perimétrico PP-01 (fojas 10); **d)** Declaración Jurada del impuesto predial año 2022 – Municipalidad Distrital de Ate (fojas 14); **e)** Estado de cuentas – Huaycán Zona R. Joven Proyecto

Especial Huaycán (fojas 16); e) Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 3134796 de fecha 13.06.2022(fojas 19); f) Certificado Literal Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Mz. 225 Lote 27 Etapa Segunda, Zona Vivienda, Zona V-UCV N° de Partida P02106653 con fecha 06.09.2021 (fojas 25); g) Certificado Literal Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Lote JD1 Etapa Segunda, Zona vivienda, Zona V – UCV 225, Zona V-UCV N° de Partida P02106623 con fecha 06.09.2021(fojas 29); h) Certificado Literal Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Segunda de Partida P02046112 con fecha 06.09.2021 (fojas 37); i) Declaración Jurada de Autenticidad con fecha 11.08.2022 (fojas 44).

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. 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° 01120-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2022 (fojas 45), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02046112 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, denominado “Proyecto Espacial Huaycán 2da Etapa”, no incorporado en el SINABIP.
- ii) En 1 691,13 m² (83.10%) forma parte del área libre del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Segunda Etapa y en 345,04 m² (16.90%) área libre de la zona comercial zona

J - ampliación de la franja comercial del Pueblo Joven proyecto especial Huaycán segunda etapa.

- iii) Del catastro urbano de predios formalizados por COFOPRI y lectura de partidas registrales del lote 10 (P02204863) y el lote 6 (P02204859) del Pueblo Joven proyecto especial Huaycán segunda etapa, zona comercial, zona: J - ampliación de la franja comercial, se ha verificado que “el predio” recae en “área libre”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo De Formalización de la Propiedad Informal (**COFOPRI**); motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

12. Que, por otro lado es preciso señalar que mediante escrito presentado el 12 de setiembre del 2022 (S.I n.º 24066-2022), y escrito presentado el 13 de setiembre del 2022 (S.I n.º 24204-2022), Cristian David de la Cruz Barrientos y Edilberto Milla Leyva, formulan oposición a la solicitud de venta directa solicitada por “la Asociación”, a efectos que no se atienda e inicie procedimientos administrativos requeridos por la señora Enedina Maritza Barzola Loroña (representante de “la Asociación”), en ese sentido, al haberse determinado la improcedencia liminar del requerimiento, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos planteados en su oposición, en virtud a lo señalado en el numeral 6.15 de “la Directiva N° DIR-00002-2022”¹.

13. Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Registro y Catastro para que proceda conforme a sus atribuciones, debiendo Registrar y/o actualizar en el SINABIP a “el predio”, de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 01032-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1262-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN MERCADO MULTICOMERCIAL ZONA R DE HUAYCAN** representada por su presidenta, Enedina Maritza Barzola Loroña, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- No corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre las oposiciones planteadas por Cristian David de la Cruz Barrientos y Edilberto Milla Leyva, de acuerdo a lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente Resolución.

¹ **6.15 Oposición**

6.15.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Registro y Catastro, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

QUINTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO