



RESOLUCIÓN N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 637-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BLANCA ADELA FALLA ENRIQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 399,60 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 presentado el 2 de julio de 2019 (S. I. N° 21879-2019), **BLANCA ADELA FALLA ENRIQUEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de certificado de búsqueda catastral publicidad N° 959578 emitido por la Oficina Registral de Lima del 7 de febrero de 2019 (foja 5); **b)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez de marzo del 2019 (foja 7); **c)** copia simple de plano de ubicación emitido por ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez de marzo del 2019 (foja 9); **d)** copia simple de la partida registral N° 12672489 emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 10); **e)** declaraciones juradas de autovaluo emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 (fojas 13-76); y, **f)** copia simple de plano perimétrico emitido por ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez de marzo de 2019 (foja 80).



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 1) del 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.



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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 852-2019/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2019 (foja 81) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12672489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N° 55165.
- ii) Según las imágenes satelitales del Google Earth del período del 9 de enero del 2002 al 30 de marzo del 2014, se le visualiza desocupado y sin delimitación física por obra civil de carácter permanente, lo que demuestra que no restringe el acceso de manera efectiva de terceros.
- iii) Revisada la Ficha Técnica N° 0909-2014/SBN-DGPE-SDS del 5 de junio del 2014, resultado de la inspección técnica realizada el 6 de mayo de 2014, asociado al CUS N° 55165, se verifica que "el predio" se encontraba inmerso en el área de 14 694,08 m², que se encontraba desocupada, en concordancia con el análisis gráfico del plano N° 2846-2014/SBN-DGPE-SDS y las fotografías de la inspección.
- iv) Revisado el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Distrito de Carabayllo – Área de Tratamiento I y IV (lámina 01), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 1651-MML del 8 de enero del 2013, se verifica que "el predio" recae en la zonificación Otros Usos – OU.



RESOLUCIÓN N° 699-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, de lo indicado en el párrafo anterior se colige que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, siendo estos, entre otros los siguientes: **a)** ejercer la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **c)** tener con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

11. Que, en ese contexto, conviene precisar que de la lectura de la Ficha Técnica N° 0909-2014/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión el 6 de mayo de 2014 (foja 87) al predio estatal de 16 596,35 m², área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”, este se encontraba a esa fecha libre de ocupaciones, no se encontraba cercado ni contaba con servicios básicos, lo cual puede corroborar lo advertido en las imágenes satelitales del Google Earth del período del 9 de enero del 2002 al 30 de marzo del 2014, utilizadas en la evaluación efectuada de acuerdo al numeral 6.4. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”¹.

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que debe contar con una antigüedad de la posesión mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005, dado que “el predio” al 2014 se encontraba desocupado, lo cual es ratificado por las imágenes del Google Earth y CONIDA del período 9 de enero del 2002 al 30 de marzo del 2014; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

¹ 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 859-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 862-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BLANCA ADELA FALLA ENRIQUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

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



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES