

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0810-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 750-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAQUELYN FRIDA VALENTE ROSARIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 109 m², ubicado en el Sector 1, Mz. B. Lt. 9 del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe del Paraíso en el distrito de Villa María Del Triunfo, 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 19151, 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 19 de octubre de 2020 (S.I. N° 17300-2020) **JAQUELYN FRIDA VALENTE ROSARIO**, en adelante “la administrada”, solicita la adjudicación de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión desde el año 2016, sin embargo no señala de manera expresa el literal del artículo 77° de “el Reglamento” en el que sustente su pedido. (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)**tres (03) copias simples de documento nacional de identificación de menores de edad perteneciente a los hijos de “la administrada”(fojas 03); **2)**copia simple de documento de identificación de “la administrada”(fojas 06); **3)** ocho (08) fotografías (fojas 05); **4)**copia simple de Constancia de Vivencia de fecha 10.01.2017. (fojas 07); **5)** Copia simple

de Citación S/N-2020-DIURNOS-NP/DIRSEEST/DIVASSOC/DEPIDVASL-SS de fecha 13.10.2020. (fojas 08); **6)** Copia simple de Denuncia N.º 748-2020, emitida por el Ministerio Público de Villa María del Triunfo (fojas 09); **7)** Plano de Trazado y Lotización N.º 068-COFOPRI-2008-OZLC (fojas 10).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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 32º 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, es pertinente mencionar que “la administrada” no adjuntó plano perimétrico ni memoria descriptiva del área materia de interés, a su solicitud, sin embargo presenta el plano de Trazado y Lotización N.º 0068-COFOPRI-2008- OZLC, lo cual permite identificar al predio signado en el Lt. 09 de la Mz. B del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe del Paraíso, asimismo, señala que se encuentra inscrito en la partida registral N.º P03269858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, lo cual permite realizar la evaluación respectiva, emitiendo esta Subdirección el Informe Preliminar N° 01105-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2020 (foja 11), mediante el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

8.1 Respecto a la titularidad se advierte que ha sido destinado a equipamiento urbano (Servicios Comunes), y se encuentra inscrito en la partida registral N.º P03269858 del Registro Predial Urbano del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N.º 72131.

8.2 Se advierte que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento Humano “Virgen de Guadalupe del Paraíso”.

8.3 De las imágenes de Google Earth en el periodo 2005 – 2019, se ha visualizado que “el predio” se ubica en ámbito urbano consolidado, de dicha evaluación se observa que hay indicios de ocupación desde el 02.2005, con ocupación parcial de 35,00 m² (aprox.), en el año 11/2009 se observa ocupación física de área 20,70 m², en el año 01/2015 no se observa ocupación y finalmente en el 10/2019 tiene una ocupación de 35 m², de ahí el área restante de 74,00 m² se encuentra libre, de los años mencionados no se observa cerco perimétrico así como el material de construcción no es posible definirlo debido a la resolución de la imagen, sin embargo, al observarse variaciones en cuanto al área de ocupación en el transcurso de los años se puede dilucidar que es de material desmontable, asimismo del panel fotográfico presentado por “la administrada” se colige que se trata de construcción precaria.

8.4 En relación a la compatibilidad de la zonificación asignada a “el predio”, según el Plano de Zonificación del Distrito de Villa María del Triunfo aprobado por la Ordenanza N.º 1084-MML del 11.10.07, publicada el 18-10-07, recae totalmente en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), incompatible con el uso vivienda que viene ejerciendo “la administrada”.

9. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recae una afectación en uso vigente otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe del Paraíso, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; por lo que ostenta el carácter de inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)² del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

10. Que, por lo antes expuesto “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno; razón por la que debe declararse improcedente la solicitud de venta directa de “la administrada”, debiéndose archivar el expediente el expediente una vez quede 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, asimismo, 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 46º 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° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 920-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 935- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020.

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ g) **Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JAQUELYN FRIDA VALENTE ROSARIO**, 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