

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0858-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 988-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JANET GLUDE DE LA CRUZ SEDANO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 90,10 m² denominado como lote 01 de la Mz I, que forma parte del predio inscrito en la Partida N° P01202224 del Registro Predial Urbano de Lima, ubicado en el Lote 02, Mz. I del Asentamiento Humano San José, en el distrito de Carabayllo, 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° 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 04 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42508-2017), **JANET GLUDE DE LA CRUZ SEDANO** (en adelante “la administrada”), presenta documentos para subsanar las observaciones señaladas en la S.I. N° 22114-2017 y también indica que sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Cabe precisar que mediante la S.I. N° 22114-2017, la señora Rosa Marilú García solicitó en representación de “la administrada” la desafectación para su posterior venta el Lote 01, de un área de 90,10 m² y el Lote 02 de un área de 113,92 m² de la denominada Mz. I; sin embargo, a través de la presente solicitud “la administrada”, aclaró que solo requiere la venta directa del predio que ocupa. Para tal efecto, adjunta la documentación

siguiente: **a)** copia de la constancia de posesión N° 3842-2007/GDUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 13 de agosto de 2007 (fojas 2); **b)** copia del recibo de tributos (arbitrios y predial) de los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 cancelado el 17 de noviembre de 2017 en la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 3); **c)** copia de la declaración jurada de autoavaluo HR y PU – Año 2008 emitidos por la Municipalidad de Carabayllo el 17 de noviembre de 2017 (fojas 4-5); **d)** copia de la declaración jurada de autoavaluo HR y PU - Año 2009 emitido por la Municipalidad de Carabayllo el 17 de noviembre de 2017 (fojas 6-7); **e)** copia de declaración jurada de autoavaluo HR y PU - Año 2010 emitidos por la Municipalidad de Carabayllo el 17 de noviembre del 2017 (fojas 8-9); **f)** copia de la declaración jurada de autoavaluo HR y PU - Años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 emitidos por la Municipalidad de Carabayllo el 17 de noviembre del 2017 (fojas 10-23); **g)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 555-2017-SOP-GDUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 29 de noviembre de 2015 (fojas 24); **h)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 26); **i)** copia de la partida registral N° P01202224 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 27-33); **j)** memoria descriptiva del plano de lotización del Asentamiento Humano San José del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima suscrito por ingeniero civil, Luis Milla Atauje (fojas 41); **k)** copia del Oficio N° 2776-2017/SBN-DGPE-SDS del 08 de setiembre de 2017 (46).

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, 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; 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.

6. 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.

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° 085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2018 (fojas 48-52), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 32,55 m² (36,20% de “el predio”) forma parte del área de 358,80 m² del Lote 02 de la Mz. I del Asentamiento Humano San José, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P01202224 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32139 (fojas 27).
- ii. 57,35 m² (63,79% de “el predio”) recae en ámbito del Pasaje 2 que constituye área de circulación, inscrito en la partida N° P01202168 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 53).
- iii. El Lote 02 de la Mz. I, constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado al sector educación del Asentamiento Humano San José, teniendo la calidad de bien de dominio público, que se encuentra ocupado por una vivienda.
- iv. Se observa discrepancia entre el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 555-2007-SOP-GDUR/MDC del 29 de noviembre de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo y el plano de Zonificación visualizado en la página web del citado municipio, debido a que se superpone en: 32.55 m² (36,20% de “el predio”) con zonificación RDM – Residencial de Densidad Media y el área restante de 57,35 m² (63,79% de “el predio”) con área de vías y no en EI- Educación Básica.
- v. La constancia de posesión N° 3842-2007/GDUR/MDC emitido el 13 de agosto de 2007 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, corresponde a “el predio”.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Metropolitana de Lima - MML, mediante Oficio N° 2097-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (fojas 57) y reiterado con Oficio N° 2576-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 (fojas 58), a fin que informe respecto a la zonificación y actividades que se puedan desarrollar sobre “el predio”. En atención a lo requerido, la MML mediante Oficio N° 892-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 24 de octubre de 2018 (S.I. N° 38706-2018), informó que “el predio” se encuentra en derecho de vía en su totalidad y que no tiene zonificación asignada conforme al Plano de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Carabayllo, aprobado con Ordenanza N° 1849-MML del 28 de diciembre de 2014 (fojas 59-60).

10. Que, en atención a lo informado por la MML, se emitió el Informe Preliminar N° 1524-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2018 (foja 61), donde se concluyó respecto a “el predio” que existe discrepancia en cuanto a la ubicación señalada en el Plano de Zonificación remitida por la MML y la ubicación realizada en gabinete, dado que la MML indica que “el predio” se superpone en su totalidad con vía mientras que de la evaluación de gabinete solo se superpone en forma parcial respecto a la proyección del pasaje N° 02.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima - MML, mediante Oficio N° 2127-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2019 (fojas 63) y reiterado con Oficio N° 01337-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 (fojas 67), que aclare el Oficio N° 892-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 24 de octubre de 2018 (S.I. N° 38706-2018); sin embargo, a la fecha de la emisión de la presente resolución, la MML no aclarado nuestro requerimiento, por lo que se prescinde de dicha información.

12. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente expediente, se actualizó el diagnóstico técnico señalado en los considerandos precedentes mediante el Informe Preliminar N° 01006-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (fojas 83), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- a. 32,55 m² (36,20% de “el predio”) forma parte del área de 358,80 m² del Lote 02 de la Mz. I del Asentamiento Humano San José, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P01202224 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32139.
- b. 57,35 m² (63,79% de “el predio”) recae en ámbito del Pasaje 2 que constituye área de circulación, inscrito en la partida N° P01202168 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- c. Se advierte la extinción de la afectación de uso por incumplimiento de la finalidad del Estado, en mérito a la Resolución N° 827-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de setiembre de 2015, según asiento 00006 de la partida N° P01202224.

- d. El Lote 02 de la Mz. I, constituye un área de Equipamiento Urbano, destinada al sector educación del Asentamiento Humano San José, teniendo la calidad de bien de dominio público, que se encuentra ocupado por una vivienda, según consta en el asiento 00003 de la referida partida registral.
- e. Según la base grafica de procesos judiciales y el JMAP se advierte lo siguiente: **1)** 30,17 (33,56% de “el predio”) recae en proceso judicial, no concluido, legajo N° 201-2019 – Expediente Judicial N° 118-2019, materia: reivindicación judicial; y, **2)** 0,70 m² (0,78% de “el predio”) recae en proceso judicial, no concluido, legajo N° 119-2019 – Expediente Judicial N° 119-2019, materia: reivindicación judicial.
- f. La constancia de posesión N° 3842-2007/GDUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 13 de agosto de 2007, corresponde a “el predio”
- g. El terreno ubicado en la Manzana I, Lote 01 del Asentamiento Humano San José de Carabayllo, presenta dos zonificaciones RDM – Residencial de Densidad Media y E1 – Educación, según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 555-2017-SOP-GDUR/MDC emitido el 29 de noviembre de 2017 (vigente), otorgado por la Municipalidad Distrital de Carabayllo.
- h. 32,55 m² (36.20% de “el predio”) se superpone con zonificación RDM – Residencial de Densidad Media y el área restante de 57,35 m² (63,79% de “el predio”) con área de vías, según el Plano de Zonificación, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007 y actualizado por Ordenanza Municipal N° 1849-MML del 16 de diciembre de 2014.
- i. Según las imágenes satelitales del Google Earth^[1], durante el período entre el año 2009 y 2020 se observa que se ubica en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, totalmente ocupado su situación física presenta una topografía irregular en ladera de cerro, limita principalmente por pasaje que articula con la Av. Túpac Amaru; asimismo, se observa que en enero del 2009 se encontraba totalmente ocupado por una edificación, lo que también se advierte en enero del 2020.
- j. Revisada la Ficha Técnica N° 097-2018/SBN-DGPE-SDS de la inspección realizada el 22 de enero de 2018, se advierte una estructura de material noble y un módulo de madera machimbrado de 1 nivel, edificado sobre pirca de piedra con techo de calamina, usado como vivienda, habitada por la señora Janet Glude De la Cruz Sedano y que cuenta con servicios básicos de luz, agua y desagüe.

13. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorándum N° 02243-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2020 (fojas 87), esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en torno a las acciones de recuperación y actos de administración, en atención a lo solicitado a través del Memorándum N° 02884-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2020 la referida Subdirección señala, que habiendo revisado el Expediente N° 254-2012/SBNSDAPE que dio origen a la emisión de la Resolución N° 827-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de setiembre de 2015 no se advierte que se haya solicitado a la Procuraduría Pública realice las acciones de recuperación de “el predio” y que revisado la base grafica de solicitudes de ingreso, se concluyó que sobre “el predio” no se viene evaluando algún acto de administración.

14. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo segundo considerando, en relación al área de 57,35 m² (63,79% de “el predio”) ha quedado determinado que se encuentra en área destinada para circulación del predio matriz, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”, razón por la que no es un bien de dominio privado del Estado representado por la SBN y de libre disponibilidad.

15. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente ha quedado determinado que el área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad es 32,55 m² (36.20 %).

16. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03285-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 92), requiriendo a “la administrada”, reformular su solicitud de venta directa al área de 32,55 m², otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

17. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 16 de noviembre de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por “la administrada”, según consta en el cargo (fojas 92). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4^[2] del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 09 de diciembre de 2020.**

18. Que, mediante escrito presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21277-2020) (fojas 94), “la administrada” otorga poder a don Rolando Bartolo Marcelo Estelo para que realice ante esta Superintendencia, todas las acciones que crea conveniente en el presente expediente.

19. Que, mediante escrito presentado el 07 de diciembre del 2020 (S.I. N° 21831-2020) (fojas 95), es decir, dentro del plazo establecido, “la administrada” reformula su pretensión, modificando la causal de venta directa.

20. Que, es pertinente mencionar que toda vez que a través de “el Oficio” esta Subdirección requirió a “la administrada” que excluya el área que constituye bien de dominio público, la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno. En ese contexto revisado el escrito indicado en el anterior considerando, se advierte que no ha precisado si desea continuar con el procedimiento de venta directa únicamente del 36.20%; indicando que la reformulación que subsana es por las causales “D”, “I”, “J”.

21. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; el Informe de Brigada N° 0987-020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0997-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020.

[1] Artículo 6.4.

(...)

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

[2] 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JANET GLUDE DE LA CRUZ SEDANO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario