



## **RESOLUCIÓN N° 0075-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de enero del 2021

### **VISTO:**

El expediente N° 795-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por Julissa Krisztina Gallardos Silva, en representación de los vecinos del **ASENTAMIENTO HUMANO SIMÓN BOLÍVAR I**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 350,00 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 4 de noviembre de 2020 (S.I. N° 16805-2020) Julissa Krisztina Gallardos Silva en representación de los vecinos del **ASENTAMIENTO HUMANO SIMÓN BOLÍVAR I** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" amparado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", manifestando encontrarse en posesión de este (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** trece copias simples de Documento Nacional de Identidad (fojas 7); **2)** copias simples de las hoja de resumen del impuesto predial (HR), emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente a los años 2020, 2019 (fojas 21, 24, 27, 30, 33, 36); **3)** copias simples de los arbitrios municipales (PU), emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente a los años 2020, 2019 (fojas 22, 25, 28, 31, 34, 27); **4)** plano de lotización (PSV-01), suscrito por el ingeniero civil Carlos Vásquez Contreras en setiembre de 2019 (fojas 38); **5)** certificado literal del código de predio P02057321 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 42); **6)** certificado registral inmobiliario del código de predio P02057321 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 47); **7)** once imágenes fotográficas (fojas 54).

4.- Que, mediante escrito presentado el 14 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22352-2020), "la administrada" complementa la documentación presentada inicialmente (fojas -65). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copias legalizadas de la hoja de resumen (HR) del impuesto predial (HR), emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente a los años

2020 (fojas 69, 74, 79, 84, 89, 94, 99, 102, 107, 112, 117); **2)** copias legalizadas de los arbitrios municipales (PU), emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente a los años 2020 (fojas 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100, 103, 108, 112, 118); **3)** copias legalizadas de los recibos de caja N° 0317227, 0317226, 0314176, 0314175, 0261272, 0261276, 0315784, 0315781, 0314724, 0314726, 0315742, 0314744, 0314096, 0314094, 0314093, 0314092, 0314099, 0314097, 0314976, 0314979, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 71, 72, 76, 77, 81, 82, 86, 87, 91, 96, 97, 104, 105, 109, 110, 114, 115, 119, 120); **4)** copias legalizadas de las constancias de posesión N° 5665, 5668, 5691, 5674, 5674, 5674, 5648, 5663, 5681, 5665, 5691-2018-SGPUC-GDU/MDSJL, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 73, 78, 83, 88, 93, 98, 101, 106, 111, 116, 121).

5.- Que, el procedimiento 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”).

6.- 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. 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, 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.

8.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2021 (fojas 122), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i)** “La administrada” ha presentado únicamente un plano de lotización PSV, a partir del cual se identifican seis poligonales siendo que reconstruidos los polígonos identificados, se verifica que el área gráfica de los seis polígonos de “los predios” hace un área total de 1 510,00 m<sup>2</sup>, existiendo una diferencia de 160,00 m<sup>2</sup> con el área solicitada, el análisis técnico se realizara con el área gráfica obtenida de 1 510,00 m<sup>2</sup>;

**ii)** La poligonal 01 (600,00 m<sup>2</sup>), recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02207046 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38773;

**iii)** Las poligonales 02 (112,50 m<sup>2</sup>), 03 (325,00 m<sup>2</sup>), 04 (180,00 m<sup>2</sup>), recaen en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02057322 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 28371;

**iv)** Las poligonales 05 (97,50 m<sup>2</sup>) y 06 (195,00 m<sup>2</sup>), se superponen al ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02057321 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 28370;

v) “Los predios” se encuentran afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho por un plazo indefinido para el uso, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, destinado a parque/jardín;

vi) Visualizadas las imágenes satelitales del programa Google Earth en el período 2010 al 2018, en las fechas del 29 de marzo de 2010, 11 de abril de 2012 y 01 de octubre de 2018, se observa que se encuentra sin delimitación física, en condición de desocupado, el 07 de noviembre de 2019, se observa la ocupación de módulos precarios ubicados de manera dispersa que abarca una extensión aproximada de 156,00 m<sup>2</sup> (representa el 10,35 % de “los predios”);

vii) Según las fichas técnicas asociadas al CUS N° 28370, 28371 y 38773, se advierte lo siguiente: a) Ficha Técnica N° 1604-2018/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 12/12/18, por la Subdirección de Supervisión, asociada al CUS N° 28370, señala que el predio se encuentra en condición de desocupado; b) Ficha Técnica N° 0840-2018/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 17/05/18, por la Subdirección de Supervisión, asociada al CUS N° 28370, señala que el predio es de naturaleza urbano, con pendiente fuertemente entre 15 – 50% siendo así un terreno accidentado, además se encuentra en condición de desocupado; c) Ficha Técnica N° 0314-2019/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 29/03/19, por la Subdirección de Supervisión, asociada al CUS N° 28371, señala que el predio es de naturaleza urbano, con pendiente inclinada, sin cerco perimétrico observándose al interior un letrero, además se encuentra en condición de desocupado; d) Ficha Técnica N° 0836-2018/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 17/05/18, por la Subdirección de Supervisión, asociada al CUS N° 28371, señala que el predio es de naturaleza urbano, con pendiente entre 15 – 50%, siendo así un terreno accidentado, además se encuentra en condición de desocupado; e) Ficha Técnica N° 0838-2018/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 17/05/18, por la Subdirección de Supervisión, asociada al Cus N° 38773, señala que el predio es de naturaleza urbano, con pendiente entre 15 – 50%, siendo así un terreno accidentado, sin cerco perimétrico observándose al interior residuos sólidos, además se encuentra en condición de desocupado.

10.- Que, de la evaluación descrita en el numeral v) del considerando que antecede, se colige que “los predios” tienen la condición de dominio público desde su origen, debido que constituye un área de equipamiento urbano; asimismo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Lurigancho; motivo por el cual, reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”; razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

11.- Que, aunado a lo anterior, el artículo 1° de la Ley N° 26664, Ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que “Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”.

12.- Que, en virtud de lo señalado, se ha determinado que “los predios”, constituye un bien de dominio público desde su origen sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso), razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la administrada”.

13.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada.

14.- Que, de otro lado, corresponde comunicar 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, a fin de que determine el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 091-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 080-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Julissa Krisstina Gallardos Silva, en representación de los vecinos del **ASENTAMIENTO HUMANO SIMÓN BOLIVAR I**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 18.1.1.8.

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**