



**RESOLUCIÓN N° 0031-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 965-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BELIT TARAZONA PAREDES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 120.90 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lt. 2 Mz. LL Urb. Miguel Grau, distrito de San Bartolo, 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, 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 (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 18 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31056-2019), **BELIT TARAZONA PAREDES** (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento”, en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, manifiesta que se encuentra en posesión de “el predio” desde el 2005 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedido por la Oficina Registral de Lima el 27 de abril de 2017 (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Enrique Alarcón Garay el 24 de marzo de 2017 (fojas 6); **d)** copia simple del plano de ubicación y localización, suscrita por el arquitecto Enrique Alarcón Garay en marzo de 2017 (fojas 8); **e)** copia simple del plano perimétrico, suscrito por el arquitecto Enrique Alarcón Garay en marzo de 2017 (fojas 9); **f)** copia simple de la constancia de posesión, emitida por la Municipalidad de San Bartolo el 01 de octubre de 2009 (fojas 10); **g)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo (PU), emitido por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 11); **h)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo (HR) emitido por Municipalidad de San Bartolo (fojas 12); **i)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo del impuesto predial del 2018 (HR-HL), emitido por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 14); **j)** copia simple de los recibos únicos de caja N° 0130442, 0130443, 0130444, 0130445, 0118675, 0118676, 0118682, 0118681, 0110570, 0110571, 0110572, 0100603, 0100604, 0100605, 0100606, 0100607, 0100608, y 0100609 (fojas 17 al 25); **k)** copia simple del

certificado registral inmobiliario, expedido por la Oficina Registral de Lima el 14 de junio de 2017 (fojas 26); **l)** copia simple del plano perimétrico y ubicación de la parcela j y j-1, suscrito por el arquitecto Lucas Sarmiento Luis en junio de 2011 (fojas 45); **m)** copia simple del plano perimétrico y ubicación del remanente 1 y 2, suscrito por el arquitecto Lucas Sarmiento Luis en junio de 2011 (fojas 48).

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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2019 (fojas 49), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico y de ubicación, se determina un área gráfica de 121,05 m<sup>2</sup>, existiendo una discrepancia de 120,90 m<sup>2</sup> con el área consignada, la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral registral y será considerada en la presente evaluación.
- ii. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° P03321861 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 54) con CUS N° 119069, constituye un área de equipamiento urbano destinado a otros usos.
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth de abril de 2009 y octubre de 2011, se encuentra desocupado y sin cerco perimétrico.
- iv. Se encuentra en ámbito sin zonificación, según el Plano de Zonificación del distrito de San Bartolo, aprobado por la Ordenanza N° 1086-MML del 26 de setiembre de 2007.
- v. Se encuentra afectado por la vía Colectora Antigua Panamericana Sur – D, Sección: C-05-A6, Tramo: Final Club El Bosque Panamericana Sur, no siendo posible determinar el grado de afectación.

9.- Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 4413-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2019 (fojas 58), solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe si “el predio” recae dentro de una vía de circulación y de ser el caso, precise el porcentaje de superposición de la vía con éste; lo que fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N° 4555-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019 (fojas 59). En atención a lo solicitado, la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio 361-2020-MML-GDU-SPHU, presentado el 5 y 6 de agosto de 2020 (S.I. N° 11526-2020 y S.I. N° 11557-2020), informó que “el predio” se encuentra afectado por la vía Colectora Antigua Panamericana Sur-D, sección: C-05-A6, tramo final Club El Bosque – Panamericana Sur, con una sección vial de 62.00 ml, no siendo posible determinar el grado de afectación debido a que no se cuenta con habilitación urbana.

10.- Que, en virtud a lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, está Subdirección con la finalidad de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, elaboró el Informe Preliminar N° 803- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020 (foja 74), concluyendo que un área de 91,05 m<sup>2</sup> (75,22% de “el predio”), se superpone con la sección vial de la vía colectora Antigua Panamericana Sur – D (Sección C – 05 – A6), Tramo: Final Club El Bosque – Panamericana Sur, de 62,00 ml (31 m a cada lado), según el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado mediante Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2002; asimismo, se determinó que, para verificar si el predio recae parcial o total en la vía de circulación, se debe realizar el proceso de habilitación urbana ante la municipalidad distrital; por lo que, el área determinada de superposición con la Sección Vial de la vía colectora Antigua Panamericana Sur – D, es referencial.

11.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente no ha sido posible determinar con exactitud el porcentaje de superposición con la indicada vía de circulación, dado que aún no se ha realizado la habilitación urbana, procedimiento previo que resulta necesario realizar para determinar su libre disponibilidad; en tanto que las vías constituyen bienes de dominio público que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°<sup>[1]</sup> de la Constitución Política del Perú, el literal a) del artículo 2.2<sup>[2]</sup> del Reglamento”; y, el artículo sexto de la Ordenanza N° 341 MML, normativa que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, modificado por la [Sexta Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 1851](#), que establece que las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, **quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.**

12.- Que, dado que no ha sido posible determinar el grado de afectación de “el predio” sobre una vía de circulación, bien que en virtud de la normativa citada en el considerando anterior tiene el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible; constituye razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa respecto de “el predio”.

13.- Que, a mayor abundamiento, se advierte que si bien “el administrado, no ha precisado la causal regulada en el artículo 77 de “el Reglamento”, a la cual se acoge, también lo es que alega el ejercicio de posesión; en ese sentido el citado artículo 77°, establece como causales relativas a la posesión las reguladas en el literal c) y d), las cuales tienen como requisito común el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; requisito, que en el caso en concreto no se cumple, dado que tal como se indicó en el ítem iii) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[3]</sup>, en el periodo comprendido entre abril de 2009 y octubre de 2011, se observa “el predio” desocupado y sin cerco perimétrico que restrinja el paso a terceros; lo que a su vez ha sido corroborado la Ficha Técnica N° 0136-2020/SBN-DGPE-SDDI.

14.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la posesión, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15.- 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.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 031-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 032-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2021.

[1] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

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.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **BELIT TARAZONA PAREDES**, por los fundamentos 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.0.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**