

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0064-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 718-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **BETSABE RUTH GUARDAMINO ROSAS, FÉLIX MATIAS ROJAS ZAVALA, ROGGER BECKER ROJAS GUARDAMINO, MARCO ANTONIO ROJAS GUARDAMINO y JHEFERSON MATIAS ROJAS GUARDAMINO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 6 781,13 m², ubicado al Sur de Cerro Colorado y al Norte de la Asociación de Criadores Porcino Cerro Verde, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto 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 (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º 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 escritos presentados el 5 de octubre de 2019 (S.I. N° 16013-2020) y 10 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39404-2019), **FÉLIX MATIAS ROJAS ZAVALA, BETSABE RUTH GUARDAMINO ROSAS, ROGGER BECKER ROJAS GUARDAMINO, YEYMY KATHERINE POLO LÓPEZ, MARCO ANTONIO ROJAS GUARDAMINO y JHEFERSON MATIAS ROJAS GUARDAMINO** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 3-7); **2)** copia certificada de declaración jurada (fojas 8); **3)** copia simple de la partida registral N° 14406203 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **4)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 12); **5)** memoria descriptiva N° 0826-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 13); **6)** constancia de posesión especial N° 1257-2017-SGPI/ICOPHI-GDI/IVMT

emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo de 12 de octubre de 2017 (fojas 14); **7)** constancia de posesión especial N° 1258-2017-SGPUOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo de 12 de octubre de 2017 (fojas 16); **8)** copias simples de la declaración jurada de autoavaluo, correspondientes al periodo 2017, 2020, 2019 (fojas 18 al 29).

4. Que, mediante escrito presentados el 19 de enero de 2021 (S.I. N° 01065-2021) “los administrados”, adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** declaración jurada (fojas 38); **2)** copia de la constancia emitida por la Asociación de criadores de porcino y ganado “cerro verde” (fojas 40); **3)** copia del certificado de posesión emitida por la Asociación de criadores de porcino y ganado “cerro verde” (fojas 41); **4)** estado de cuenta emitido por el BCP (fojas 41); **5)** constancia policial emitida por la policía nacional de chorrillos (fojas 42); **6)** seguro escolar gratuito (45); **7)** tarjeta de apafa (fojas 48).

5. 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”).

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, 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.

8. 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.

9. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1100-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2020 (fojas 30), determinándose respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14406203 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34), con CUS N° 141078.
- ii)** “El predio”, se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario con el registro N° 605-2020, de acuerdo al Informe Preliminar N° 00999-2020/SBN-DGPE-SDAPE, de 13 de mayo de 2020 y Plano Perimétrico N° 1610-2019/SBN-DGPE-SDAPE.
- iii)** Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que “los administrados”, no presentaron documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.
- iv)** De la evaluación de la situación física, “el predio” se evaluaron las imágenes del año 19/01/2010 al 16/02/2019, se ubica en zona de expansión urbana, de topografía

accidentada, parcialmente ocupado por terceros en un 30%, no cuenta con delimitación que restrinja el acceso, colinda con otras posesiones informales, se ingresa por vía que conecta al centro poblado El ángel y se evidencia que la ocupación dataría desde el año 2014, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior debido a la resolución de la imagen satelital.

- v) Como apoyo a la evaluación se consideró la Ficha Técnica N° 0841-2019/SBN-DGPE-SDAPE que corresponde a la inspección técnica de fecha 30.05.2019, asociado al CUS N° 141078.

10. Que, de acuerdo a lo indicado en párrafo precedente “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad así también se advierte que en el período 19/01/2010 al 16/02/2019 este se ubica en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, parcialmente ocupado por terceros en un 30%, no cuenta con delimitación que restrinja el acceso, colinda con otras posesiones informales, se ingresa por vía que conecta al centro poblado El ángel y se evidencia que la ocupación dataría desde el año 2014, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, de acuerdo a lo observado en la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Patrimonio Estatal, como parte del procedimiento de primera de dominio, el 6 de junio de 2019, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 841-2019/SBN-DGPE-SDDI, se advirtió que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado, se observó que al interior del predio los ocupantes se dedican a la crianza de animales, se encontraron tres viviendas, dos de ellas de madera con techo de calamina y una de material noble con techo de calamina.

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” motivo suficiente por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “los administrados”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

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

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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.º 0078-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 0068-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FÉLIX MATIAS ROJAS ZAVALA, BETSABE RUTH GUARDAMINO ROSAS, ROGGER BECKER ROJAS GUARDAMINO, YEYMY KATHERINE POLO LÓPEZ, MARCO ANTONIO ROJAS GUARDAMINO y JHEFERSON MATIAS ROJAS GUARDAMINO**, 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. N° 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO