

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0217-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 696-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARMEN YOAN GRANADOS FERNÁNDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100,00 m², ubicado en la Mz. C, Lt 1 del Asentamiento Humano Los Portales del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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 por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 05 de noviembre de 2020 (S.I. N° 15016-2020), CARMEN YOAN GRANADOS FERNÁNDEZ (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” (foja 1), sin precisar la causal bajo la cual ampara su pedido. Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) acta de matrimonio de “la administrada” (fojas 02); c) constancia de posesión N° 6387-2009-SGPUC-GDU-MDSJL, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho en octubre de 2009 (fojas 05); e) recibo de pago emitido por SEDAPAL en febrero de 2020 (fojas 06); f) certificado de búsqueda catastral, emitido en abril del 2018 (fojas 08); g) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos Vélez Acosta en (fojas 10); y, h) partida registral N° 43121162 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); i) plano perimétrico – P-01, suscrito en marzo de 2018 (fojas 20).

4. Que, 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.

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, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1045-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2020 (fojas 21-23), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se procedió a la digitalización de la documentación técnica resultando un área gráfica de 108.35 m² que difiere del área solicitada en 8.35 m², la cual se encuentra dentro de la tolerancia registral, por lo que la evaluación se realizará con el área gráfica resultante; y, de ser necesario, deberá presentar documentos técnicos del área solicitada.

ii) 62,18 m² (57.39% de “el predio”) se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado Sitio Arqueológico Cerro Observatorio, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.° 43121162 de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N.° 27536, denominado Sitio Arqueológico Cerro Observatorio, dado que este se encuentra en su ámbito; asimismo, se encuentra a 140 metros aproximadamente desde el punto más cercano del sitio arqueológico.

iii) 46,17 m² (42.61% de “el predio”) se encuentra en ámbito de la Asociación de Vivienda Las Viñas de San Juan de Lurigancho inscrito en la partida registral N° 49053110 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N.° 27005 (cancelado). En ese contexto el análisis versará sobre el área de 62,18 m² (57.39%), por ser competencia de esta Superintendencia, en adelante “área disponible”.

iv) De la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y el JMAP el “área disponible” se

encuentra en ámbito del legajo N.º 031-2016, asimismo, revisado el SINABIP asociado al CUS N.º 27536, se advierte dos procesos judiciales con legajo N.º 005- 2010 y 500-2016 que gráficamente no afectan a “el predio”.

v) De la constancia de posesión emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, correspondería a el “área disponible” según indicaciones de colindantes y referencias de ubicación del Plano de Lotización y Secciones de Vías (LSV -01) del Asentamiento Humano Los Portales de San Juan de Lurigancho.

vi) De la evaluación de la situación física, se verifica que visualizada las imágenes satelitales del Programa Google Earth del periodo 2009 al 2020, “el área disponible”, se encuentra ubicada sobre pendiente moderada, ubicada en zona urbana consolidada; desde el año 2009 se encontraba delimitado por predios colindantes con construcción en su interior, en el periodo 2013 se observa total ocupación y en el año 2020 se mantiene ocupado totalmente por una posesión informal, conforme se visualiza en el plano de lotización del AA.HH. Los Portales de S.J.L., lotes cercados de vivienda y áreas de circulación.

vii) Se encuentra sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) de acuerdo al Plano de Zonificación aprobado por Ordenanza Municipal N.º 1081-MML del 04.10.2007.

9. Que, en tal contexto se ha determinado que el área de 46,17 m² se encuentra inscrito a favor de terceros por lo que no es competencia de esta Superintendencia, de acuerdo a la normativa descrita en el cuarto considerando de la presente resolución.

10. Que, “el área disponible” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que corresponde realizar la calificación formal de la solicitud de venta directa de la citada área; determinándose de la evaluación de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 192-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2021 (fojas 24) (en adelante “el Oficio”) mediante el cual se requirió a “la administrada”; i) excluir el área de 46,17 m² que se encuentra inscrita a favor de la Asociación de Vivienda Las Viñas de San Juan de Lurigancho y sobre el cual esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición, debiendo presentar los documentos técnicos correspondientes; ii) precise la causal de venta directa en la que enmarca su solicitud, dado que alega ejercer posesión desde el año 2006; iii) del diagnóstico técnico realizado, se determinó que “el área disponible” recae sobre Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP el cual es incompatible con el uso de vivienda que se viene dando en “el predio”, por lo tanto, no resulta procedente realizar la venta directa por la causal c). En ese sentido, su solicitud se encuentra amparada en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, razón por la que debe presentar; documentación que acredite una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el área disponible; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) 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.

11. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 1), siendo recibido el 29 de enero de 2021 por “la administrada” conforme consta del cargo del referido oficio (fojas 24). En ese sentido, se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21º del T.U.O de la Ley N.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS. Por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 22 de febrero de 2021.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 29), “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

13. Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volver a presentar su solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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.

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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 234-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021, el Informe Técnico Legal N° 0235 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN YOAN GRANADOS FERNÁNDEZ**, 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° 18.1.1.4.

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI