



RESOLUCIÓN N° 0529-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 973-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FLOR DE MARIA RAMOS RIVAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,40 m², ubicada en el Asentamiento Humano Alto Santa Rosa Mz. F lote 5, distrito de Comas, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 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 17 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22764-2020), **FLOR DE MARIA RAMOS RIVAS** (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio" manifestando encontrarse en posesión de este, sin invocar algunas de las causales de compra venta directa, establecidas al momento de la presentación de la solicitud en el artículo 77° del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que actualmente se encuentra derogada, por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento". Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 05); y, b) copia simple del Oficio N° 522-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de enero de 2019 (fojas 06).
- 4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que "los administrados" amparan su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5.- Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8.- 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00274-2021/SBN-DGPE-SDDI 24 de febrero de 2021 (fojas 07), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Consultado el aplicativo JMAP de esta Superintendencia, se identifica al polígono aportado a la base gráfica con el CUS N° 34156; sin embargo, contrastado con el visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, se verifica que la poligonal aportada **no corresponde en forma ni ubicación** con la poligonal aportada a la Base Única (SINABIP).
- ii. Registralmente “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral P01214129 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX (fojas 16).
- iii. Según el plano diagnóstico N° 4729-2018/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre de 2018 (fojas 25), existe discrepancia entre la realidad física (con un área de 112,49 m²) y el área registral (120,40 m²) de “el predio”.
- iv. Se superpone con dos procesos judiciales: 1) legajo N° 176-2019, esta Superintendencia demanda a “la administrada”, siendo la materia reivindicación jud., en estado no concluido; y, 2) legajo N° 177-2019, esta Superintendencia demanda a Tom Schuller Rauch, siendo la materia reivindicación jud., en estado no concluido.
- v. De acuerdo al SIGRID del CENEPRED, se encuentra en un ámbito zonificado con riesgo de colapso en caso de sismo y sobre un ámbito micro zonificado en zona IV – taludes de fuerte pendiente.
- vi. De las imágenes satelitales del programa Google Earth, en el período comprendido entre 2009 y 2018, se observa “el predio” en ladera de cerro, se observa presencia de ocupación en todas las imágenes; sin embargo, no es posible determinar el material de la ocupación.
- vii. De la Ficha técnica N° 0245-2017/SBN-DGPE-SDS, resultado de la inspección de fecha 15 de febrero de 2017 (fojas 32), se ha indicado entre otros lo siguiente: sobre la totalidad del área se ha realizado la construcción de una vivienda el cual cuenta con paredes de ladrillo y columnas en su perímetro, al interior ambientes destinados a sala, comedor, cocina y dormitorios.
- viii. Según la ficha técnica N° 1566-2018/SBN-DGPE-SDS del resultado de la inspección realizada el 12 de octubre de 2018 (fojas 37), se indica entre otros lo siguiente: la realidad física del predio en cuanto a la ubicación, forma y linderos, discrepa con la información registral del plano del plano de trazado y lotización inscrito por COFOPRI, el predio identificado en campo tiene un área de 112,49 m² y presenta un cerco perimétrico de ladrillo y columnas de concreto.

ix. Visualizado el Plano de zonificación del distrito de Comas – Área de tratamiento normativo I, aprobado con Ordenanza N° 1015-MML del 19 de abril de 2007 (fojas 26), se verifica que “el predio” cuenta con zonificación RDM-Residencial de Densidad Media.

10.- Que, conforme se desprende del ítem iii) de párrafo que antecede, de acuerdo al plano diagnóstico N° 4729-2018/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre de 2018, existe discrepancia entre la realidad física (con un área de 112,49 m²) y el área registral inscrita en la partida registral P01214129 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (120,40 m²) respecto de “el predio”, adicional a la discrepancia de forma y ubicación.

11.- Que, por lo expuesto esta Subdirección mediante Memorándum N° 00735-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2021 (fojas 41), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informe si se encuentra evaluando el saneamiento de “el predio”; siendo que, mediante Memorándum N° 00807-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2021 (fojas 42), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que, actualmente no existe trámite alguno referido a procedimiento de saneamiento respecto de “el predio”.

12.- Que, mediante Memorándum N° 00799-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2021 (fojas 43), se solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la procedencia de efectuar el saneamiento técnico legal de la partida registral P01214129 del Registro Predial Urbano.

13.- Que, posteriormente esta Subdirección mediante Memorándum N° 01794-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2021 (fojas 45), se solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informe si a la fecha se encuentra evaluando alguna acción de saneamiento de “el predio” inscrito en la partida registral P01214129 del Registro Predial Urbano de Lima; siendo que, mediante Memorándum N° 02150-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2021 (fojas 46), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que, se derivó dicho requerimiento al área técnica para su evaluación.

14.- Que, es pertinente mencionar que, de acuerdo a la Resolución N° 542-2011-SUNARP-TR-A de fecha 12 de agosto de 2012, el Tribunal Registral establece lo siguiente: *“Las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de éstos, se reflejan en un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, es decir, las inscripciones concuerdan con los títulos correspondientes, pero existen hechos o derechos que no se han reflejado en el registro. Esta discordancia se rectifica mediante nuevo título, el cual no necesariamente requiere ser otorgado por las partes. En algunos casos, se obtendrá la concordancia mediante un procedimiento administrativo, notarial o judicial que permita que el Registro refleje la realidad física con mayor o total fidelidad, siendo necesario el procedimiento como un mecanismo protector de los derechos de terceros” (...).*

15.- Que, resulta pertinente mencionar que, el inciso 10 del numeral 3.3 del tercer artículo del “Reglamento” define el saneamiento físico legal, de la siguiente manera: *“Comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento”.*

16.- Que, por lo antes expuesto en los considerandos que anteceden, se ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad, en tanto no se concluya con el procedimiento de saneamiento que viene evaluando la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; en consecuencia, la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Siendo además que al haberse determinado la improcedencia no corresponde a esta Superintendencia pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

17.- Que, es preciso mencionar que, de realizarse el saneamiento del predio inscrito en la partida registral P01214129 del Registro Predial Urbano, y de presentar nuevamente una solicitud de venta directa se realizará la consulta a la entidad correspondiente, por encontrarse “el predio” en ámbito zonificado con riesgo de colapso en caso de sismo y sobre un ámbito micro zonificado en zona IV-taludes de fuerte pendiente.

18.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución”.

19.- 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, 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 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 518-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 587-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FLOR DE MARIA RAMOS RIVAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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