

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0703-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 758-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSA MARILU GARCIA ARELLANO y JANET GLUDE DE LA CRUZ SEDANO**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 380 m², ubicado en el Lote 02 de la Manzana "I" del Asentamiento Humano San José, del distrito de Carabayllo, 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° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2005/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 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante memorando N° 2290-2017/SBN-DGPE-SDS del 08 de setiembre del 2017 la Subdirección de Supervisión trasladó el escrito presentado el 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22114-2017), por **ROSA MARILU GARCIA ARELLANO y JANET GLUDE DE LA CRUZ SEDANO**, (en adelante "las administradas") en el cual solicitan la desafectación administrativa y posterior venta directa del "el predio", manifestando encontraste en posesión desde el año 2004, sin embargo, no indican la causal de venta directa a la que acoge su solicitud. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de Constancia de Posesión N° 3844-2007, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 3); **2)** copia simple de Constancia de Posesión N° 3842-2007, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 4); **3)** Copia simples de los documentos de identidad de las administradas (fojas 05); **4)** Copias simples de recibos de servicios de Luz (ENEL) y de agua SEDAPAL(fojas 07); **5)** Memoria Descriptiva elaborado por el Ing. Luis Milla Atauje (fojas 11); **6)** Copia de la partida registral N° P01202168 del Registro de predios de Lima (fojas 16).

4. Que, mediante escrito presentado el 04 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42506-2017), la Sra. **ROSA MARILU GARCIA ARELLANO**, precisa y aclara que solicita la venta directa por la causal “c” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, para lo que presenta documentación referida al área de 113,92 m², denominada Lote 02 de la Mz. I, conforme el siguiente detalle: **a)** Copia del Plano de Trazado y Lotización (L1) del Asentamiento Humano San José visado para servicios Básicos y elaborados por el Ing. Luis Milla Atauje, con registro C.I.P N° 19479, del mes de marzo 2007; **b)** Copia de Memoria Descriptiva del Plano de Trazado y Lotización del Asentamiento Humano San Jose; **c)** Copia de Constancia de Posesión N° 3844-2007/GDUR/MDC; **d)** Copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 554-2017-SOP-GDUR/MDC del 29.11.2017; **e)** Copia de la Partida registral N° P01202224 del registro de predios de Lima.

5. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “las administradas” ha sido derogado 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, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

6. Que, “las administradas” en su requerimiento precisan la causal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

9. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. 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.

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0084-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2018 (fojas 49) actualizado mediante Informe Preliminar N° 01129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021, en los que se concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión en la partida registral N° P01202224 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado como Lote 02 de la Mz. I del Asentamiento Humano San José, inscrito a favor del Estado con (CUS) N° 32139 y Uso: Centro Educativo.
- ii) Se determina que el Lote 02 de la Mz. I destinado a Educación del Asentamiento Humano San José, sobre el cual se superpone “el predio”, constituye Área de Equipamiento Urbano, teniendo la calidad de bien de dominio Público, actualmente se encuentra ocupado por una vivienda.
- iii) Se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con Informe Preliminar 0435-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12/03/2020, en condición vigente.
- iv) Se superpone parcialmente con el ámbito del proceso judicial, contenido en el legajo N°199-2019, en estado no concluido, cuya materia legal es reivindicación judicial, interpuesta por la SBN contra Rosa García Arellano.
- v) De las imágenes del 11 de abril de 2009 al 6 de mayo de 2017, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado con una edificación de 30 m² (26.39% de “el predio”) encontrándose sin delimitación que restrinja el acceso a terceros.
- vi) De la evaluación de cambio físico y ocupación, y de la revisión de las Fichas Técnica N° 0098-2018/SBN-DGPE-SDS y 0097-2018/SBN-DGPE-SDS, la inspección técnica realizada el 22/01/2018, se verifica que “el predio” se encuentra en zona urbana, sobre ladera de un cerro, de pendiente moderada, suelo de textura rocosa, ocupado parcialmente por edificaciones de tipo vivienda en 66,12 m² (58,16%) por la Sra. María García Arellano y en 1,21 m² (1,06%) por la Sra. Janet Glude De la cruz Sedano, cuya existencia también se advierte de la imagen del Google Earth de fecha 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- vii) Recae en la Zonificación: Residencial de Densidad Media - RDM, según el plano de zonificación del distrito de Carabayllo - Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 13/12/2007, publicada el 05/01/2008

12. Que, de la revisión de la partida registral N° P01202224, se advierte que este fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación; no obstante, mediante Resolución N° 827-20158/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de setiembre de 2019 se declaró la extinción de la afectación en uso de la referida afectación en uso.

13. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Centro Educativo, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92^{o2} de” el Reglamento”.

² Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

(...)

14. Que, en ese contexto, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal 3) prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

i) Para el inciso 3): **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

15. Que, en atención a lo antes señalado y de ítem v) y vi) del décimo primer considerando, según las imágenes del Google Earth en el período 2009 al 2017 se advierte una ocupación del 26.39% de “el predio” y según las Fichas Técnicas N° 0098-2018/SBN-DGPE-SDS y 0097-2018/SBN-DGPE-SDS, la inspección técnica realizada el 22/01/2018 y las imágenes satelitales del Google Earth³ del 11 de abril del 2009. este se encuentra ocupado parcialmente, por edificaciones de tipo vivienda en 66,12 m² (58,16% de “el predio”) por la Sra. María García Arellano y en 1,21 m² (1,06% “el predio”) por la Sra. Janet Glude De la Cruz Sedano.

16. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

17. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud presentada por “las administradas” no cumple con los requisitos descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida de acuerdo a lo indicado en las Fichas Técnicas N° 0098-2018/SBN-DGPE-SDS y 0097-2018/SBN-DGPE-SDS y de lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” se encuentra ocupado parcialmente; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “las administradas”.

18. Que, habiéndose declarado 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, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 0716-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0987 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2021.

³ Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROSA MARILU GARCIA ARELLANO Y JANET GLUDE DE LA CRUZ SEDANO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que inicie las acciones de su competencia.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

Visado por:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Firmado por:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario