

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0950-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 799-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **NELVA LUZ PUCHOC BARRIOS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 84,67 m², ubicado en la Manzana U Lote 01 del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Sector A-2, en el distrito de Ate, 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° 007-2008/SBN y 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 escrito presentado el 25 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32648-2017), **NELVA LUZ PUCHOC BARRIOS** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77^{o1} del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, norma que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad de la administrada (fojas 2); **2)** copia simple de la partida registral N° P02195818 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **3)** memoria descriptiva (fojas 9); **4)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) del año 2007 (fojas 12 al 15);

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa

1"Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su 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.

5) certificado de zonificación y vías N° 1193-2014-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 2 de julio de 2014 (fojas 16); **6)** constancia de posesión N° 414-2007 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 19 de marzo de 2007 (fojas 19); **7)** constancias de posesión emitidos por el AA.HH. Inmaculada Concepción de 25 de setiembre de 2017, 12 de julio de 2004 (fojas 20, 21); **8)** copia simple de la Resolución N° 376-2015/SBN-DGPE-SDDI de 25 de mayo de 2015 (fojas 22); **9)** Resolución de Sub gerencia N° 179 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate de 01 de abril de 2011 (fojas 26); **10)** constancia de posesión (fojas 28); **11)** plano perimétrico (fojas 29); **12)** plano de trazado y lotización (fojas 30 y 31).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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”.

6. 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.

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 ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 069-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018 (fojas 32), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la evaluación técnica realizada en la Base grafica de propiedades del Estado -SBN, “el predio” objeto de venta directa se superpone en su totalidad en el ámbito del predio de 315,40 m² identificado como lote 1 de la Mz. U del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Sector A-2, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02195818 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con Uso: Servicios Comunales, con CUS N° 40416.
- ii. Constituye área de equipamiento urbano, teniendo la calidad de bien de dominio público, actualmente se encuentra ocupado por una vivienda, conformada por una edificación de 2 niveles de material noble, por la calle Los Libertadores cuenta con dos puertas metálicas y por el pasaje mana cuenta con una puerta metálica, la estructura se encuentra en regular estado de conservación.
- iii. “El predio” está siendo destinado actualmente a uso de vivienda.
- iv. El predio resulta compatible con la zonificación RDM-Residencial de Densidad Media, establecido así en la Ordenanza N° 1099-MML y su modificatoria.

10. Mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2020 (S.I. N° 16880-2020) “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **i)** certificado de zonificación y vías N° 801-2020-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de 7 de octubre de 2020 (fojas 40); **ii)** recibo de agua emitido por SEDAPAL el 3 agosto de 2020 (fojas 42); y, **iii)** recibo de luz del sur de 17 de agosto de 2020 (fojas 44).

11. Que, en virtud de la documentación remitida por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 278-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (foja 48), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Sobre el CUS N° 40416, recae un Proceso Judicial no concluido interpuesto por la SBN en contra “la administrada”, en el que solicita la restitución del área de propiedad estatal correspondiente a “el predio”.
- ii. “El predio” se encuentra sobre un área de topografía plana, en el que hay una vivienda de 2 niveles de material noble ocupada por terceros (dirección: Mz E - Lote 9 del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Comité), cuya estructura se encuentra en regular estado de conservación, cuenta con servicio de energía eléctrica, caja de agua y desagüe, servicio de alumbrado público y vías de acceso asfaltadas; de lo que se desprende viene siendo usado como vivienda; conforme información que obra en la Ficha Técnica N° 2014-2017/SBN-DGPE-SDS recabada en inspección técnica realizada en “el predio” con fecha 01/09/2017. Dicha ocupación es anterior al 25 de noviembre de 2010 según se ha visualizado en las imágenes satelitales del Google Earth.
- iii. “El predio” se encuentra zonificado con Zonificación Residencial de Densidad Media-RDM, conforme se describe que el Certificado de Zonificación y Vías N° 801- 2020-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima-Gerencia de desarrollo Urbano y conforme al Plano de zonificación vigente del distrito de ATE aprobado con Ordenanza N° 1099-MML de fecha 12-12-2007, el cual de acuerdo a usos permitidos es compatible con el uso de vivienda. Por otro lado, es preciso mencionar, que dicho Certificado precisa que el Área del Lote Mínimo normativo equivale a 90,00 m² para vivienda Unifamiliar, de conformidad con el Artículo 2° de la Ordenanza N° 1099-MML.
- iv. Si bien en la documentación técnica (planos y memoria descriptiva) se indica ubicación en Mz U Lote 09, en campo “el predio” tiene denominación de Lote 9 de la Mz E, conforme obra en Ficha Técnica N° 2014-2017/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 01/09/2017); discrepancia que de ser el caso, deberá ser aclarada y/o subsanada por “la administrada”, ya que no es posible determinar si la Copia del Impuesto Predial del año 2007 y la Constancia de Posesión N° 414-2007 del 19.03.2007 corresponden a “el predio”, ya que ambas indican ubicación (Mz. E, Lt. 09) distinta a la indicada en documentación técnica (Mz. U, Lt. 09), asimismo, esta última describe colindancias que no corresponden con las descritas en documentación técnica, lo que también debe ser aclarado y/o subsanado.

12. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado para área de recreación, el cual en su oportunidad fue afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Sector A-2, teniendo carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; habiéndose declarado la extinción de la afectación en uso mediante Resolución N° 194-2008/SBN-GO-JAR de fecha 30 de octubre del 2008, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 aclarado en el asiento 0006 de la referida partida registral N° P02195818.

13. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección previamente evaluar si procede continuar con el procedimiento de venta directa y determinar si procede la desafectación administrativa de “el predio”.

14. Que, el procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público, se encuentra regulado en el artículo 92° de “el Reglamento”, el cual establece que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y será aprobada por la SBN.

15. Que, por su parte la Subdirección de Normas y Capacitación – SDNC, encargada, entre otros, de absolver las consultas efectuadas por las áreas de la institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE, en su Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017, entre otros concluye, que los factores a evaluar para la emisión del Informe Técnico Legal que analice y verifique que el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para la

prestación del uso o servicio público, se deberá considerar de manera conjunta la existencia de otras áreas que satisfagan la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar.

16. Que, asimismo, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar si “el predio”, se encuentra dentro de alguna solicitud de adquisición o administración en trámite y/o concluido, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorando N° 04205-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2019, solicitó dicha información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; siendo que, mediante Informe de Brigada N° 01774- 2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2019, según el cual se concluye que respecto al “predio” que no existen solicitudes de ingreso de particulares, entidades públicas o expedientes administrativos referidos a actos de adquisición y/o administración a favor del Estado u otros que se encuentren en curso y/o pendiente de atención por parte de la SDAPE.

17. Que, mediante Memorándum N° 1454-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo del 2021, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales recaídos en “el predio”; siendo que, mediante Memorándum N° 0762-2021/SBN-PP del 10 de mayo de 2021, según el cual nos informa que se viene tramitando un proceso de Reivindicación en contra de la administrada ante el Primer Juzgado Civil de la Corte de Lima Este (Exp. N° 04020-2019-0-3202-JR-CI-01).

18. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa, de conformidad con el inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, se realizó la evaluación en el marco de la normativa vigente. Razón por la cual, mediante Oficio N° 3501-2021/SBN-DGPE-SDDI de 16 de agosto de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 57), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 222° de “el reglamento”; y, **iii)** adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) 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, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

19. Que es conveniente precisar, que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, fue devuelto tal como consta en el Acta de Constancia de primera visita del 26 de agosto del 2021 indicando que falta indicar el sector o un teléfono de contacto. (foja 58).

20. Que, mediante Memorando N° 3223-2021/SBN-DGPE-SDDI de 29 de setiembre de 2021 (fojas 62), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario La República el 2 de octubre de 2021 (fojas 147), motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 18 de octubre de 2021.**

21. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 64) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de 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 expediente una vez consentida esta resolución.

22. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 993-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1286-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NELVA LUZ PUCHOC BARRIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO