

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1061-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1261-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EVA GUTIERREZ GUTIERREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 60,64 m², ubicado en la Mz. A, Lote 24 del Asentamiento Humano Villa el Polvorín, distrito de Carabaylo, 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/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 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 19 de octubre de 2021 (S.I. N° 27138-2021), la señora **EVA GUTIERREZ GUTIERREZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal “c” del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta documentación siguiente: **a)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 058-2004/DDIUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo de fecha 15 de noviembre de 2004 (fojas 4); **b)** copia del recibo de pago por constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (fojas 5); **c)** copia de recibos de pago por especies emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (fojas 6 y 7); **d)** copia de recibo de pago, por concepto de multas tributarias emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo con sello de cancelado de fecha 27 de junio de 2005 (fojas 8); **e)** copia de recibos de pago, por concepto de arbitrios e impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo con sello de cancelado de fecha 30 de junio de 2005 (fojas 9 y 10); **f)** copia de recibo de pago, por concepto de arbitrios e impuesto predial periodo 2013 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, cancelado el 07 de enero de 2014 (fojas 11 y 12); **g)** copia del contrato no regular de suministro eléctrico N° 1983878 (fojas 13); **h)** copia de solicitud de servicio eléctrico N° 1245244 (fojas 14); **i)** copia de presupuesto N° P-1245244 (fojas 15); **j)** copia de cláusulas generales del contrato no regular de suministro eléctrico (fojas 16-17); **k)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, César David Velázquez

Herrera (fojas 18); **l**) plano de ubicación y localización suscrito por ingeniero civil, César David Velázquez Herrera (fojas 19); **m**) memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, César David Velázquez Herrera (fojas 20); **n**) dos fotografías (fojas 22); **ñ**) copia de partida registral N° P01289136 del Registro Predial de Lima (fojas 23); **o**) copia de su documento nacional de identidad (fojas 26); y, **p**) un CD (fojas 27).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “la administrada” 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.

5. Que, “la administrada” en su requerimiento precisa que posee “el predio” desde el año 2004 para lo cual invoca la causal “c” del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa por el inciso 3) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

6. 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 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, 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, 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 la solicitud.

9. 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01723-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrollada la poligonal de “el predio”, se realizó el desplazamiento respecto del plano presentado por “la administrada”; por lo que, se utilizó el plano de trazado y lotización del A.H. Villa el Polvorín Plano N° 725-COFOPRI-2001-Gt, que obra en la base gráfica de COFOPRI, de acuerdo a lo indicado, la evaluación será con el área gráfica de 60,65 m².
- ii) 55,81 m² (92,02% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N°. P01289136 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 74503.

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.

- iii) 4,84 m² (7,98% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°. 14031517 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 115202.
- iv) De la revisión de la partida registral N°. P01289136, corresponde al predio identificado como Lote 1, Mz. A1 del Asentamiento Humano Villa El Polvorín, que constituye un equipamiento urbano destinado a área verde (espacio público), se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo.
- v) De la evaluación de la partida registral N°. 14031517, se advierte que el Estado adquirió la titularidad en virtud a la Resolución N°. 0806-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2017.
- vi) Se observa que el 92,02% de “el predio” recae en su mayor extensión sobre un bien de dominio público destinado a un área verde, bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, por lo que no sería de libre disponibilidad, mientras que, el área restante del 7,98% de “el predio” recae sobre dominio privado del Estado, muy debajo del área mínima normativa para un lote de vivienda.
- vii) Según la visualización de las imágenes satelitales marzo del 2021, se advierte que se ubica en una zona urbana y existe una edificación que ocupa la totalidad de “el predio”.
- viii) De la Ficha Técnica N°. 175-2016/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS N° 74503, se advierte que “el predio” está ocupado por terceros, con una construcción de material noble destinado a vivienda y que cuenta con servicios temporales de agua y luz.

11. Que, relación a lo expresado en el ítem iv) del considerando precedente, se colige que el área de 55,81 m² (92,02% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público, debido a que constituye un área verde y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

12. Que, en cuanto al área de 4,84 m² (7,98% de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, también lo es que la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad, toda vez que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, por lo que considerando que “el administrado” requiere la totalidad de “el predio” para uso de vivienda y siendo que dicha área no cumple con el área mínima para lote normativo, regulado en el numeral 5 del artículo 222 de “el Reglamento”, no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

13. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 55,81 m² (92,02% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo; y, **b)** el área de 4,84 m² (7,98% de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad y considerando que “la administrada” lo requiere para uso de vivienda, debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución

14. 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.

15. 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.

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁴ g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 01143-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2021; y, los Informes Técnicos Legales N° 1432-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 1433-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **EVA GUTIERREZ GUTIERREZ**, por los argumentos 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 presente expediente, 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