

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0664-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 779-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SAIRA MIRELLA CARRASCO ROSARIO, HECTOR MANUEL CARRASCO ROSARIO y MARCIA SUSANA CARRASCO ROSARIO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 120,00 m², ubicado 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 6 de julio de 2021 (S.I. N° 17280-2021), **SAIRA MIRELLA CARRASCO ROSARIO, HECTOR MANUEL CARRASCO ROSARIO y MARCIA SUSANA CARRASCO ROSARIO** (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", invocando la causal 1 del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado literal de la partida registral N° P02183255 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 2 al 7); **b)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Ramiro Guillermo Castro Ochoa (fojas 8); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Ramiro Guillermo Castro Ochoa (fojas 9); **d)** copia de los documentos nacionales de identidad de "los administrados" (fojas 10 al 12); y, **e)** certificado de zonificación y vías N° D000666-2021-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad de Lima el 05 de julio de 2021 (fojas 13 al 16).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1007-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2021 (fojas 17), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02183273 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 35646.
- ii. Constituye un área de equipamiento urbano destinado a parque/Jardín, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte, condición que aún se encuentra vigente, por lo que constituye un bien de dominio público del Estado.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 27 de marzo de 2021, se encuentra ubicado en zona urbana, en ladera de cerro, presenta cerco perimétrico, observando en su interior una construcción que abarca un área de 7,0 m² (5,8% de “el predio”); y, el área restante ocupada por plantaciones.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”,

¹ 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.

² a) 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 a 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.

razón por la que no es posible evaluar y/o aprobar una posible desafectación en mérito de los dispuesto en el artículo 92° de “el Reglamento” y por consiguiente tampoco un acto de disposición.

10. Que, aunado a lo anterior, el artículo 1° de la Ley N° 26664, ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que “Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 686-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 950-2021/SBN-DGPE-SDDI 5 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SAIRA MIRELLA CARRASCO ROSARIO, HECTOR MANUEL CARRASCO ROSARIO y MARCIA SUSANA CARRASCO ROSARIO**, en virtud de 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 procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO