

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0721-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 828-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GLADYS MARTHA LAUREANO CANCHAYA**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** del predio de 199.90 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán 206C Lote 97 - Etapa Segunda Zona Vivienda Zona R, distrito 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 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 05 de julio del 2021 (S.I. N° 16801-2021) la **GLADYS MARTHA LAUREANO CANCHAYA** (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación administrativa para su venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión por más de 10 años (foja 1 al 7). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 8 y 9); **b)** copia simple del Certificado

Literal de la partida registral N° P02166483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 15); **c)** memoria descriptiva firmada por Ing. Civil Cristian Alexander Campos con CIP 203307 (fojas 16 al 17); **d)** declaración jurada de Cristian Alexander Campos con CIP 203307 de junio 2021 (fojas 18); **e)** plano perimétrico, ubicación y localización firmada por Ing. Civil Cristian Alexander Campos con CIP 203307 (fojas 19 y 20); **f)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 1567-2017/MDA-GDU-SGPUC emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 9 de noviembre del 2017 (fojas 21 y 22); **g)** declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) correspondientes al periodo 2021 (fojas 23 y 24); **h)** estado de cuenta del impuesto predial y arbitrios correspondientes al año 2021 (fojas 25); **i)** recibo de pago emitidos por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 26); **j)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 146-2018-SGHE-DGDU/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 2 de febrero del 2018 (fojas 27 y 28); **k)** copia de recibo agua emitido el 17 de febrero del 2021 (fojas 29); **l)** copia simples de recibo de luz emitido el 08 de enero del 2021 (fojas 30); y, **n)** copia simple de contrato de servicio de instalación interna de gas natural (fojas 31 y 32).

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01125-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2021 (fojas 33 al 36) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral P02166483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 37750.
- ii)** Se ubica en el Lote 97 Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán 206C - Etapa Segunda Zona Vivienda Zona R, constituye un equipamiento urbano destinado al uso de Parque,

según Plano de Trazado y de Lotización N° 1666-COFOPRI-2001-GT, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.

- iii) De la evaluación física de cambio y ocupación, realizado a través de las imágenes satélites sustentadas de Google Earth, se constató que “el predio”, forma parte de una zona de expansión urbana y colindante a la vía Nueva Jerusalén, ubicado en la intersección de la Nicolas Ayllón con la Av. Andrés Avelino Cáceres del distrito de Ate, en la condición de ocupado por una edificación.

9. Que, de la revisión de la referida partida registral, a través de la página de Extranet de la SUNARP, se observa que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado al uso de área verde. En ese sentido, “el predio” es un bien de dominio público (área verde).

10. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, 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 área verde, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”, 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.

11. 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”.

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

13. 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA,

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.

Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00737-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1021-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud formulada por **GLADYS MARTHA LAUREANO CANCHAYA**, 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