

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0213-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 104-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA** debidamente representado por su presidente Celia Adelecia Cuzcano Sánchez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 000 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Villa Solidaridad, distrito de San Juan de Miraflores, 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 (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 9 de diciembre de 2021 (S.I. N° 31722-2021) la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA** debidamente representado por su presidente Celia Adelecia Cuzcano Sánchez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento", manifestando que ejercen posesión pacífica y continua desde el 1990 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia literal de la partida registral N° P03153091 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 3 al 8); **b)** certificado de apertura de libro (fojas 9); **c)** asamblea general de la asociación de propietarios Villa Nueva Vida (fojas 10); **d)** recibo para pago de tributos y otros (fojas 12); **e)** acta de asamblea general de 26 de junio de 1990 (fojas 13 al 17); **f)** resolución N° 261-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de marzo de 2021 (fojas 18 al 22); **g)** oficio N° 998-COFOPRI-98-GT-R de 12 de octubre de 1998 (fojas 23); **h)** oficio N° 0217-2022-COFOPRI/GT-JA de 28 de enero del 2002 (fojas 24); **i)** oficio N° 730-2009-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de 22 de mayo de 2009 (fojas 25); **j)** oficio N° 1599-2003/SVP-CR de 30 de enero de 2003 (fojas 26); **k)** memorando N° 001-2005/MDSJM/GDH/SGPS de 5 de enero de 2005 (fojas 27); **l)** certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 29); **m)** copia de documento nacional de identidad (fojas 31).

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”)

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, a fin evaluar integralmente la solicitud de venta directa lo que implica determinar la titularidad y condición jurídica de “el predio” y considerando que “la administrada” ha invocado la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”; mediante Oficio N° 5398-2021/SBN-DGPE-SDDI de 21 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 32) esta Subdirección requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** deberá presentar documentación técnica para evaluación (planos y memoria descriptiva); **ii)** deberá presentar copia de resolución o acuerdo de consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional expedido por el sector o entidad competente; y, **iii)** presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad con el numeral 6 del 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo 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 Ley N° 27444”).

10. Que, “el Oficio” fue enviado en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el Tuo de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “Tuo de la Ley N° 27444”), sin embargo, no se notificó ya que se devolvió mediante Acta de constancia de primera visita el 22 de enero de 2022, señalando que “no se ubica dicha asociación”.

11. Que, mediante escrito s/n presentado el 7 de enero de 2022 (S.I. N° 00347-2022), “la administrada” señala que a efectos de cumplir dentro del plazo otorgado las observaciones contenidas en el Oficio N° 5389-2021/SBN-DGPE-SDDI de 21 de diciembre de 2021, adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar (fojas 36); **b)** memoria descriptiva (fojas 37); **c)**

copia simple de documento nacional de identidad (fojas 38); y, **d)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 39).

**12.** Que, de conformidad con el artículo 27° del “TUO de la Ley N° 27444”: “(…) se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución”. En ese marco legal, si bien “el Oficio” no fue notificado en el domicilio de “la administrada”, en la SI. 00347-2022 manifiesta que presenta la documentación complementaria a fin de cumplir dentro del plazo otorgado las observaciones, por lo que se tiene por subsanada la notificación defectuosa.

**13.** Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 322-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2022 (fojas 41), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum PSAD56, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área grafica resultante es 4 018,16 m<sup>2</sup>, existiendo discrepancia con el área solicitada en 18.16 m<sup>2</sup>.
- ii. Corresponde al Lote PQ3 del Asentamiento Humano UPIS Villa Solidaridad, se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03153091 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 71997, destinado a parque/jardín.
- iii. En el asiento 0005 de la partida registral N° P03153091 del Registro Predial Urbano, se encuentra la inscripción de la Cancelación de Uso (Extinción de la Afectación en Uso) en merito a la Resolución 0261-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de junio de 2021 por incumplimiento de finalidad a favor del Estado.
- iv. Forma parte de un área de mayor extensión identificada con CUS N° 71997 que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente, cuenta con Informe de Titularidad N° 02661-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2021.
- v. “La administrada” no presentó la Resolución o Acuerdo de Concejo mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, ni documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.
- vi. “El predio” es un terreno ubicado en zona urbana, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, se encuentra parcialmente ocupado, en su interior se visualiza edificaciones precarias que representa el 30% aproximadamente del área total, los indicios de ocupación datan del 2005. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales e inspección técnica del 28/02/2019 (Ficha Técnica N° 0646-2018/SBNDGPE-SDAPE y panel fotográfico)
- vii. “El predio” recae en Zona de Recreación Pública – ZRP.

**14.** 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 parque, el cual en su oportunidad fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, 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° 261-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de junio del 2021, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P03153091.

**15.** Que, en ese contexto 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”.

**16.** Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 92 de “el Reglamento”, se advierte, entre otros, que para que proceda la desafectación administrativa de un predio de dominio público pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho el cual debe ser previamente calificado como viable, se deberá verificar que este ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, así como evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público considerándose además que la invasión u ocupación de un predio por sí sola no constituye ni sustenta la citada pérdida, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular.

17. 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.

18. Que, de conformidad con el artículo 13° de la Ley de espacios públicos N° 31199 señala:

*(...) “La desafectación de un espacio público como un bien de dominio público es de carácter excepcional y se da sobre la base de la aplicación de criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación, tales como salud pública, seguridad ciudadana, gestión de riesgos de desastres naturales, proyectos de reestructuración, de adecuación o de renovación urbana, que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.*

*En el caso excepcional de que **se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial** o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad” (...).*

19. Que, en el caso concreto, “la administrada” manifiesta que requiere la venta directa por la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, no adjunta la resolución o acuerdo de consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

20. Que, por otro lado “la administrada” también indica que viene ejerciendo posesión pacífica, continua y de buena fe desde el año 1990, por lo que correspondería canalizar además su pedido por las causales de posesión 3) y 4), previsto en el artículo 222° de “el Reglamento”. En ese sentido, “el predio” en evaluación, debe estar sujeto a los siguientes requisitos que se detallan a continuación:

- El inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: 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) acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).
- El inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

21. Que, cabe indicar de la evaluación del cambio físico y ocupación de “el predio” se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth de 26 de febrero de 2005, se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de tipo vivienda y áreas continuas cercadas que representan 20% aproximadamente, recién en la imagen del 07/03/2010 se observa la consolidación de las edificaciones, en tanto que las áreas cercadas no se visualizan, en la imagen del 23 de enero de 2015 el porcentaje de la ocupación se ha incrementado ligeramente en 23%, por último en la imagen más actual disponible del 03 de noviembre de 2021 observa la consolidación del predio acorde con el entorno urbano la ocupación representa el 30% del área total, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales; motivo por el cual, “la administrada” no cumple con el ejercicio de la posesión sobre la totalidad de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa de “la administrada” y por ende la desafectación administrativa.

22. Que, asimismo, en relación a la Ley N° 31199 (Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos) si bien entró en vigencia al día siguiente de su publicación, dispone expresamente en la disposición complementaria final la emisión de una norma reglamentaria para regular la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, es decir, en ese extremo la Ley resulta heteroaplicativa toda vez que para su eficacia jurídica y para producir efectos, concretamente está condicionada a la expedición de la mencionada reglamentación.

**23.** Que, a efectos de que se produzca la desafectación administrativa de los espacios públicos en el marco de la Ley N° 31199 (entre los que se encuentran los parques como en el presente caso), se requiere obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público; por lo que es imposible la aplicación de la mencionada Ley por si sola, pues este acto está ligado a lo que se establezca en su reglamento, en donde se deberá establecer el desarrollo del procedimiento y la complementación mediante disposiciones complementarias.

**24.** Que, en tal sentido para calificar debidamente la solicitud de venta directa que implique previamente desafectar administrativamente un espacio público, planteada por “la administrada”, resultará necesario que de forma previa se publique la reglamentación de la Ley N° 31199.

**25.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

**26.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 220-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N°250-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA** debidamente representado por su presidente Celia Adelecia Cuzcano Sánchez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

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

**CUARTO.** - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**