

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0874-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 675-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ÁNGEL NAVARRO SERNAQUE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 195,30 m², ubicado en el Pasaje 4, Lote 10 Manzana K del Pueblo Joven Señor de los Milagros, distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 06 de junio del 2022 (S.I. N° 14814-2022), **ÁNGEL NAVARRO SERNAQUE** (en adelante “la administrada”) solicita la venta de “el predio” sin invocar causal alguna del artículo 222° “el Reglamento”, manifestando encontrarse ocupando “el predio” desde hace más de veinte (20) años (foja 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Oficio N° 203-2019-SGPUCOPHU-GDU/MVMY del 04 de diciembre del 2019 emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, acompañado de Informe N° 179-2019-JMC-SGPUCOPHU-GDU-MVMT (fojas 02 a 07); **2)** copia de Evaluación de Riesgo N° 0212-2012-VEEM-SGDC-GDEYCT/MVMT del 16 de agosto del 2012 emitida por la Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 08 a 09); **3)** Ordenanza N° 2369-2021 del 16 de julio del 2021 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 10 a 12); **4)** extracto de dictámenes emitidos por la Comisión Metropolitana de Asuntos Económicos y Organización de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 13 a 14); **5)** copia informativa de plano de Trazado y Lotización N° 563-COFOPRI-2001-GT del 01 de febrero del 2001 (foja 15); **6)** planos perimétrico y ubicación signados por ingeniera civil Dony Gina Reyna Navarro (fojas 16 a 17); **7)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 18); **8)** veintiséis (26) tomas fotográficas (fojas 19 a 31); **9)** certificado literal de

la partida registral N° P03246902 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 32 a 37); **10)** memoria descriptiva y plano resumen (PR-1) signados por ingeniera civil Dony Gina Reyna Navarro (fojas 38 a 44); **11)** acta de asamblea del 15 de setiembre del 2003 efectuada por el Asentamiento Humano Señor de los Milagros (fojas 45 a 52); **12)** constancia de vivienda emitida por representantes del Asentamiento Humano Señor de los Milagros (foja 53); **13)** constancia de posesión de terreno del 28 de marzo del 2011 otorgada por representantes del Asentamiento Humano Señor de los Milagros (foja 54); **14)** constancia de vivienda del 17 de setiembre del 2018 otorgada por representantes del Asentamiento Humano Señor de los Milagros (foja 55).

4. 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, 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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00823-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio del 2022 (fojas 56 a 62), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03246902 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38905.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P03246902, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI el cual concluyó, entre otros, con su afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, a fin de que sea destinado para el desarrollo de sus funciones.
- iii) Constituye un Equipamiento Urbano destinado al uso de área verde (espacio público); teniendo la calidad de un bien de dominio público.

- iv) Mediante Ordenanza N° 2369-2021 del 16 de julio del 2021, presentada por “el administrado”, la Municipalidad Metropolitana de Lima resolvió declarar la desafectación de “el predio”.
- v) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que en la imagen de fecha 07 de marzo del 2010, se puede verificar que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación que abarca terreno que excede los límites registrales del mismo, manteniéndose dicha situación física hasta la imagen del 03 de noviembre del 2021.
- vi) Al respecto, de la revisión de la Ficha Técnica N° 0115-2022/SBN-DGPE-SDS, la cual recoge informe de la inspección técnica realizada el 11 de marzo del 2022 en “el predio” por profesionales de la subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se constató que el área viene siendo ocupado por terceros, sobre el cual se ha levantado una edificación que ocupa un área de 91,25 m², abarcando parte de la vía pública denominada Pasaje 4, según Plano de Trazado y Lotización N° 563-COFOPRI-2001-GT. Asimismo, se identificó que sobre “el predio” existen dos (02) áreas de ocupación diferenciada: i) “Área 1”: Ocupada en el lado sur del predio por un cerco vivo (plantaciones) y un cerco de distintos materiales precarios (planos, calaminas y madera), un pequeño jardín y una edificación a través de una puerta desde el Lote 6 (predio colindante por el lado este), con acceso por el pasaje San Martín de Porres; y, ii) “Área 2”: Ocupada por el lado norte del predio por una edificación de dos (02) niveles, estando el primer nivel construido con material noble y el segundo nivel con material precario (palos, módulos de madera, calamina); y la otra parte de la edificación, solo tiene un nivel construido y techado con material precario, apreciándose en el interior una cocina, cuartos, sala-comedor, servicios higiénicos, lavandería y un pequeño jardín en la parte del frente; el ingreso a esta área se da a través de una puerta que da al Pasaje 4, verificándose que cuenta con los servicios de desagüe y luz, siendo el servicios de agua proporcionada por el vecino.

10. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se colige que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; este fue destinado en el proceso de formalización a cargo de COFOPRI como área verde (espacio público) siendo que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha emitido la Ordenanza N° 2369-2021 con el que aprobó la desafectación de “el predio”. No obstante ello, sobre “el predio” recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo), razón por la que no es posible que esta Subdirección evalúe algún acto de disposición sobre este, de conformidad con el inciso 5.4.16 del numeral 5.4 de la Directiva N° DIR-000005-2021/SBN – “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”¹.

11. Que, en relación a ello, toda vez que “el administrado” manifiesta que viene ocupando “el predio” con fines de vivienda, se hará de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia en relación a la afectación en uso recaída sobre “el predio”.

12. Que, sin perjuicio de ello, y estando a lo desarrollado en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, es pertinente indicar que toda vez que “el predio” fue destinado a un espacio público para su desafectación administrativa se deberá considerar lo dispuesto en la Ley N° 31199² - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos publicada el 22 de mayo del 2021, es decir con anterioridad a la emisión de la Ordenanza N° 2369-2021 del 16 de julio del 2021. Siendo que, si bien la acotada norma 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

¹ 5.4 Aspectos generales de la Afectación en Uso

5.4.16 Los predios de dominio privado estatal que, al ser afectados en uso, se incorporaron al dominio público, una vez extinguida la afectación en uso, retornan al dominio privado de la entidad propietaria o del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional, con excepción de los predios que estén sirviendo de soporte para la prestación de un servicio público o sean de uso público administrado por otra entidad.

² Artículo 3. Definición de espacios públicos
(...)

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.

reglamentación. Por lo antes, expuesto también se hará de conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que evalúe, de ser el caso, iniciar las acciones correspondientes.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0729-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0969-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ÁNGEL NAVARRO SERNAQUE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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).

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