



RESOLUCIÓN N° 0935-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de septiembre del 2022

El Expediente N° **808-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS SECTOR BELLO HORIZONTE – CENTRO POBLADO HUERTOS DE MANCHAY PACHACÁMAC**, representado por su presidente, Víctor Raúl Chalco Jurado, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 443,10 m² ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Bello Horizonte, Mz. 15, Lote 8, distrito de Pachacámac, 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 08 de agosto de 2022 (S.I. N° 20709-2022), la Asociación de Propietarios Sector Bello Horizonte - Centro Poblado Huertos de Manchay Pachacámac, representado por su presidente, Víctor Raúl Chalco Jurado (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico, lámina PP-01 suscrito por ingeniero civil, Alexander Martínez Maravi CIP: 214940 (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4-5); **c)** certificado literal de la partida N° P03295972 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6-9); **d)** declaración jurada de “la asociación” de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y contratar con el mismo (fojas 10).

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 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022 (fojas 11), en el que se concluye, 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 N° P03295972 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 136244.
- ii) Revisada la citada partida, se observa que corresponde al predio identificado como Mz. I5, Lote 8 del AA.HH. Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay Sector Bello Horizonte, constituye equipamiento urbano destinado al uso de área verde/arborización, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac para destinarlo al desarrollo específico de sus funciones con fecha 19 de junio de 2014.
- iii) De la consulta del SINABIP respecto del CUS N° 136244, se descarta la existencia de trámite para la extinción de la afectación en uso.
- iv) De la situación física de “el predio” según la imagen satelital del Google Earth de cobertura más reciente de fecha diciembre 2021, se ubica en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, sobre ladera de cerro de pendiente moderada, por el lado derecho se encuentra ocupado por terceros aproximadamente en 81,70 m² (18,44%) (expansión del Lote 7), y por el fondo, se advierte un cerco que forma parte del Lote 4; el resto del área 361,40 m² (81,56%) se encuentra desocupado sin cerco físico que restrinja el acceso de terceros.

10. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, se colige que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, se trata de un bien de dominio público, destinado a área verde, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73°¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2° del numeral 3.3 del artículo

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 **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

3° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

11. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

12. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado en caso, de aprobarse la extinción de la afectación en uso del área materia de solicitud deberá tener en cuenta que “el predio” permanecerá siendo un bien de dominio público, razón por la cual, de corresponder evaluar una posible desafectación administrativa de “el predio”, deberá considerarse lo dispuesto en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento”³ y en la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.

13. 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.

14. Que, no obstante a lo expuesto, 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.

15. 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 las áreas verdes 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 sí 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.

16. Que, en tal sentido de aprobarse la extinción de la afectación en uso, para calificar debidamente la solicitud de venta directa que implique previamente desafectar administrativamente un espacio público, resultará necesario que de forma previa se publique la reglamentación de la Ley N° 31199.

17. 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 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; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 1034-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2022 y el Informe Brigada N° 0787-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS SECTOR BELLO HORIZONTE – CENTRO POBLADO HUERTOS DE MANCHAY PACHACÁMAC**, representado por su presidente Víctor Raúl Chalco Jurado, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta

dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ **Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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