

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1054-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **905-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MADELEINE MIDGE GARAY AGUADO y OMAR FRANCISCO HUAMAN ZAPATA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 212 m², ubicado en la Mz. "V" Lt. 9A, del Centro Poblado Santa María Alta, en el distrito de Nuevo Imperial, provincia Cañete 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 13 de julio de 2021 (S.I. N° 17945-2021), **MADELEINE MIDGE GARAY AGUADO y OMAR FRANCISCO HUAMAN ZAPATA** (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222º de "el Reglamento"; (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** recibo provisional emitido por la Municipalidad Centro Poblado Santa María Alta el 16 de julio de 2006 (fojas 3); **b)** carta de compromiso emitido por la Municipalidad Centro Poblado Santa María Alta el 30 de diciembre de 2005 (fojas 4); **c)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Centro Poblado Santa María Alta el 15 de febrero de 2006 (fojas 5); **d)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial -Cañete el 13 de agosto de 2007 (fojas 6); **e)** constancia de posesión emitido por el Centro Poblado Santa María Alta el 6 de mayo de 2009 (fojas 7); **f)** constancia de posesión emitido por el Centro Poblado Santa María Alta el 25 de febrero de 2014 (fojas 8); **g)** comprobantes de caja N° 0016078, N° 0016079, N° 0016080 N° 0057078, N° 0057080 de 14 de julio de 2010, de 21 de febrero de 2014 (fojas 9, 12, 15, 18, 22); **h)** declaración jurada de

impuesto predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial -Cañete del año 2007, 2008, 2009, 2011, 2012, 2013 (fojas 10, 13, 16, 19, 21, 23); i) acuerdo de consejo N° 026-2013-MDNI de 30 de diciembre de 2013 (fojas 24); j) resolución gerencial N° 192-2014-GODUR-MPC emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial -Cañete el 20 de febrero de 2014 (fojas 26); y, j) declaración jurada (fojas 29).

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 complemente 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° 01188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 (fojas 30), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde al predio ubicado en la Mz. “V” Lt. 9A, del Centro Poblado Santa María Alta, destinado a área verde, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° P17013542 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 31866.
- ii) Se encuentra bajo la administración del Estado, en mérito de la Resolución N° 0536-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24/07/2020, que aprueba la extinción de la afectación en uso (cancelación de uso) otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial.
- iii) Constituye Equipamiento Urbano de Recreación Pública destinado a área verde, teniendo la calidad de un bien de dominio público, bajo la administración del Estado.
- iv) Se encuentran incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con Registro N°1661-2020 (CUS 31866), con potencialidad no especificada, en condición vigente.
- v) Los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión consignan datos de nomenclatura (Mz. “V” Lt. 9A) y ubicación que corresponden a “el predio”
- vi) “El predio” se ubica a 150 metros aproximadamente de la Plaza del C.P. Santa María Alta, es un terreno de naturaleza urbana, encontrándose totalmente ocupado, en su interior se observa edificaciones de tipo vivienda y árboles (huerto), asimismo, se observa totalmente

cercada, impidiendo el acceso a terceros, los indicios de ocupación serían anterior al 26/04/2009, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

10. 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 Nuevo Imperial, 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° 563-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de julio del 2020, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P17013542.

11. 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”.

12. Que, mediante oficio N° 3815-2021/SBN-DGPE-SDDI de 7 de setiembre de 2021, reiterado mediante Oficio N° 4518-2021/SBN-DGPE-SDDI de 13 de octubre de 2021, Oficio N° 294-2022/SBN-DGPE-SDDI de 31 de enero de 2022, Oficio N° 2051-2022/SBN-DGPE-SDDI de 20 de junio de 2022, Oficio N° 2645-2022/SBN-DGPE-SDDI de 3 de agosto de 2022 esta Subdirección solicita a la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, informe sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto si tiene programado ejecutar algún proyecto sobre “el predio” a fin de proceder con la desafectación de “el predio”.

13. 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.

14. 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.

15. 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” (...).*

16. Que, por otro lado “los administrados” también indican que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, señalando la causal de posesión 3), 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”).

17. 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.

18. 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.

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

20. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “los administrados”.

21. Que, de presentarse nuevamente la solicitud de venta directa, deberá considerarse lo advertido por esta Subdirección en el décimo segundo considerando, y realizarse la consulta a la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, a fin de determinarse la condición y la libre disponibilidad de “el predio”.

22. 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° 1164-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2022 y el Informe Brigada N° 902-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MADELEINE MIDGE GARAY AGUADO y OMAR FRANCISCO HUAMAN ZAPATA**, representado por su presidente Víctor Raúl Chalco Jurado, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta 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