

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1082-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre del 2022

El Expediente N° **825-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **PABLO CARLOS FERNÁNDEZ CHIHUAN y MARIBET MÓNICA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 90,00 m², inscrita en la Partida Registral N° P02075305, ubicado frente a la calle 2, lote 67, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán zona Z, UCV 230, en el distrito de 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 11 de agosto de 2022 (S.I. N° 21104-2022), **PABLO CARLOS FERNÁNDEZ CHIHUAN y MARIBET MÓNICA FERNÁNDEZ GARCÍA** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia simple del DNI del Sr. Pablo Carlos Fernández Chihuan (fojas 3); **b)** Declaración jurada de autenticidad de información firmada por los administrados (fojas 4); **c)** Certificado de búsqueda catastral, de fecha 22 de julio del 2022, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **d)** Memoria descriptiva, Plano perimétrico y Plano de ubicación – localización de “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Héctor Armando Ore Torres, registro CIP N° 79669 (fojas 10); **e)** Hoja Resumen y Declaración Jurada del Impuesto Predial 2022, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, a nombre de “los administrados” con sello de recibido de la municipalidad (fojas 12); **f)** Copias simples de los recibos de pago de los servicios de agua potable y electricidad Recibos de pago del impuesto predial, servicio de limpieza y de serenazgo, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, para los años 2021, y 2022, todos con fecha de cancelación del 11.04.2022 (fojas 14 al 18).

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° 01049-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2022, en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Forma parte de ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P02075305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 28230.
- ii) La propiedad estatal identificada con CUS N° 28230, presenta el uso inscrito de Parque / Jardín, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.
- iii) Las imágenes satelitales dan cuenta que sobre "el predio" se ha levantado una edificación que ocupa la totalidad de su extensión, siendo los inicios de ocupación de antes del 25.08.2002.
- iv) "El predio" cuenta con la zonificación RDM (residencial de densidad media) compatible con uso de vivienda, según el plano de zonificación aprobado por la Ordenanza N° 1099-MML.

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 y que se trata de un bien de dominio público, destinado al uso de área Parque / Jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, 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

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 dominio público se rigen

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

11. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse 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 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.

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° 1202-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2022 y el Informe Brigada N° 00919-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **PABLO CARLOS FERNÁNDEZ CHIHUAN y MARIBET MÓNICA FERNÁNDEZ GARCÍA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión 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.

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.

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