

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1291-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **1277-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO DEMETRIO SOLANO CASAVARDE** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 150 m² ubicada en el AA.HH. P.J. Proyecto Especial Huaycán Parque Industrial, frente a la calle 1, Sub Lote 5 A, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre del 2022 (S.I. N° 27890-2022), **FERNANDO DEMETRIO SOLANO CASAVARDE** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 1-3). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva, plano perimétrico P-01 y plano de ubicación y localización U-01 suscrita por la Arquitecta Luz María Rengifo Vásquez con C.A.P. N° 12344 (fojas 10-11); **b)** constancia de Posesión N.° 30744-2021 emitida por Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad distrital de Ate el 27 de julio de 2021 (foja 12); **c)** copia de HR y PU del año 2021 emitido por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 13-15); **d)** recibos emitidos la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 16-18) **e)** recibo de luz del sur emitido por la empresa de energía eléctrica Luz del Sur el 07 de octubre del 2022 (foja 21); y, **f)** fotografías (fojas 22-24).

4. Que, tal cómo se indicó en el considerando anterior “el administrado” sustenta su pedido de venta directa respecto de “el predio” en la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, el cual ha sido derogado por el Decreto Supremo 008-2021/VIVIENDA; razón por la que corresponde a esta

Subdirección evaluar su pedido teniendo en cuenta para ello los requisitos regulados por el inciso 3)¹ del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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”).

6. 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01606-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2022 (fojas 25-28), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Del desarrollo de la documentación técnica presentada, se verifica que el área gráfica resultante es de 120,68 m² que difiere con lo requerido en 29,32 m²; por lo que se evaluará el área gráfica obtenida.
- ii) Se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión, inscrito en la partida registral N.° P02134084 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el CUS N.° 32114.
- iii) De la revisión de la partida registral N.° P02134084, se advierte en el asiento 00006 que corre inscrito la extinción de la afectación uso, que fue inscrito en el asiento 00004, en virtud a la Resolución N.° 260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27.02.2020, que resuelve declarar la extinción de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado – SBN; asimismo, de la Resolución N.° 0579-2020/SBN-DGPE-SDAPE del

¹ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- 11.08.2022, que resuelve declarar improcedente por extemporáneo el Recurso de Reconsideración interpuesto por la Procuraduría Pública de la Municipalidad Distrital de Ate.
- iv) De la consulta al GEOLLACTA de COFOPRI, se verifica que la citada partida contiene a “el predio” de 120,68 m², que constituye un Equipamiento Urbano de Servicios Públicos destinado a Uso Deportes, teniendo la calidad de un bien de dominio público.
 - v) “El predio” se superpone con 09 solicitudes de ingreso, todas en estado concluido, las cuales involucran a “el predio” de forma parcial o total, según la plataforma del Geocatastro.
 - vi) “El predio” se superpone con proceso judicial N.º 056-2021, Exp. Judicial N.º 6953-2020, S.I. 09324.2021, cuyo demandante es la Municipalidad Distrital de Ate y demandado la SBN, con materia legal: Impugnación de Resolución Administrativa, en estado no concluido, según la plataforma del Geocatastro de la SBN.
 - vii) De la documentación presentada por “el administrado” se advierte que no corresponden al área evaluada.
 - viii) De la situación física de “el predio”, según la imagen satelital del Google Earth del año 2009, 2013 y la más reciente del 27.02.2012, se advierte que se trata de un terreno que se encuentra al extremo Este de la poligonal de mayor extensión, cuya ocupación es parcial y como parte de esa ocupación se observa una cancha de futbol con un área de 940 m² aproximadamente y otras infraestructuras en un área de 2 000 m² en total incluyendo la cancha, mientras que el área restante se encuentra desocupado con suelo de tierra y sin ser cercado. Precisando, que “el predio” se encuentra ubicado por el lado Este en uno de sus extremos.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem **iii)** del considerando anterior, mediante Memorando N° 04784-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de diciembre del 2022, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (“SDAPE”) que informe si sobre “el predio” se viene evaluando algún pedido de acto de administración, recibiendo respuesta a través Memorandum N° 05917-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre del 2022, señalado que de la revisión de las bases gráficas de solicitudes de ingreso se advierte que a través del Expediente N° 889-2022/SBNSDAPE (equipo de calificación) se viene calificando la solicitud de afectación en uso del predio de **6 578,24 m²**, ubicado en el lote 5, manzana D de la Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 32114 (en adelante “el predio”), presentado por la Municipalidad Distrital de Ate para ejecutar el proyecto o programa de inversión con código de idea N° 187054, el mismo que servirá a la población en general en especial Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán y alrededores, el cual se encuentra en trámite.

12. Que, asimismo, en atención a lo señalado en el ítem **vi)** del décimo considerando, mediante Memorando N° 04785-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de diciembre del 2022, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que informe sobre el estado actual del legajo N.º 056-2021, y de la posible existencia de medidas cautelares, así como cualquier proceso judicial vinculado a “el predio”; recibiendo respuesta a través del Memorandum N° 02320-2022/SBN-PP del 22 de diciembre del 2022, en el cual señala que procedió a la revisión del Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales(CEJ) del Poder Judicial y el Sistema de Procesos Judiciales de la SBN, que el legajo N.º 056-2021, expediente 6953-2020; materia de nulidad de acto administrativo o resolución administrativa; juzgado: Segunda ala Contenciosa de Lima; demandante: Municipalidad Distrital de Ate y demandando: SBN; estado se encuentra en etapa impugnatoria para remisión al superior, ante el recurso de casación interpuesto contra la resolución N° 04 (sentencia de vista) que declaró improcedente la demanda.

13. Que, estando al contexto esbozado, siendo que “el predio” fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte, para el desarrollo específico de sus funciones (Área Deportiva); y si bien mediante Resolución N° 260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero del 2020, la “SDAPE” dispuso la extinción de la referida afectación en uso, siendo que “el administrado” requiere la desafectación administrativa de “el predio”, 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”.

14. 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.

15. 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.

16. Que, de conformidad con el artículo 13° de la Ley 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” (...).

17. Que, 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 las áreas deportivas como en el presente caso, tal como lo señala el artículo 3° de la Ley N° 311991), 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.

19. 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; por lo que se deberá declararse improcedente la solicitud de “el administrado”, no correspondiendo evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

20. Que, a mayor abundamiento, esta Subdirección en el Expediente N° 1244-2021/SBNSDDI realizó una consulta a la Municipalidad Distrital de Ate respecto del predio de un área 6 904,24 m² (área gráfica), ubicada Lote 05, Mz D, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán. en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, mediante Oficio N° 0078-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2022, requiriendo nos informe sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público, o en su defecto, si dicha comuna tiene programado ejecutar algún proyecto sobre “el predio”; y, si existe otra área pública en el entorno que satisfaga adecuadamente la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar (área deportiva) a fin de reponer el espacio público.

21. Que, en atención a la consulta efectuada, mediante Oficio N° 018-2022-MDA/GAF-SGPSG presentado el 02 de marzo del 2022 (S.I. N° 06312-2022), complementado mediante Oficio N° 022-2022-MDA/GAF-SGPSG presentado el 15 de marzo del 2022 (S.I N° 07865-2022), la Municipalidad Distrital de Ate manifiesta su intención de solicitar la afectación en uso de “el predio” sobre el cual proyecta la ejecución de un área recreativa multiusos en la Zona C de Huaycán, en armonía con el uso vigente que tiene (área destinada a deporte), el mismo que de acuerdo a lo informado por la SDAPE se viene tramitando en el Exp. 889-2022/SBNSDAPE. En tal sentido, no se cumple con el presupuesto exigido para la desafectación de “el predio” (espacio público), toda vez que la Municipalidad Distrital de Ate considera que puede ser destinado para el uso público o prestación de un servicio público.

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1446-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 y el Informe de Brigada N° 01303-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **FERNANDO DEMETRIO SOLANO CASAVARDE**, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI