

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1294-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 117-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **PUEBLO JOVEN AMPLIACIÓN LAS DUNAS DE SURCO** representado por Miguel Ángel Vega Chuquiruna, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 512,53 m² ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, 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 enero de 2022 (S.I. N° 01273-2022), **PUEBLO JOVEN AMPLIACIÓN LAS DUNAS DE SURCO** representado por Miguel Ángel Vega Chuquiruna (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del plano perimétrico visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 3); **b)** copia del plano trazado y lotización visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 4); **c)** copia de la memoria descriptiva visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 5-7); **d)** copia de la Resolución de Gerencia N° 809-2010-GDU-GM-MDSJ del 29 de diciembre de 2010 (fojas 8-10); **e)** copia de la Resolución N° 0841-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2019 (fojas 11-14); **f)** copia del informe Nro. 250-2008/SBN-GO-JAR-B4 del 12 de mayo de 2008 (fojas 15); **g)** copia del Oficio Nro. 5063-2008/SBN del 02 de junio de 2008 (fojas 16-17); **h)** copia de la Carta Nro. 001-2003-AHDS del 24 de julio del 2003 (fojas 18); **i)** copia de la Carta Nro. 998-2003-DDU-MSS del 12 de setiembre del 2003

(fojas 19); **j**) copia de la constancia de posesión Nro. 0800-2014-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 12 de agosto de 2014 (fojas 21); **k**) copia de la constancia de posesión Nro. 1670-2013-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 23 de noviembre de 2013; **l**) certificado literal de la partida registral N° P03217946 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 23-31); **m**) copia del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (fojas 32); **n**) copia del certificado literal de la partida N° 13712509 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 33-34).

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° 00160-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2022, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03217948 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 33868.
- ii)** Revisada la citada partida, se advierte del asiento 0003 que corre la inscripción de uso (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iii)** Revisada la citada partida, se advierte del asiento 00011 que corre la inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud de la Resolución Nro. 081-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2015.

- iv) Revisada la citada partida, se advierte del asiento 00012 que corre la inscripción de la extinción parcial de la afectación en uso inscrito en el asiento 0003 por incumplimiento de la finalidad a favor, en relación a un área de 1 512,53 m², en virtud a la Resolución Nro. 0841-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2018.
- v) Se superpone parcialmente con siete procesos judiciales, según se advierte de la Base Gráfica de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia, conforme se detalla a continuación:

Legajo	Expediente Judicial	Materia Legal	Area	%	Estado
124-2020	00221-2020	Rein vindicación Judicial	77,19	5.10	No concluido
125-2020	00222-2020	Rein vindicación Judicial	87,27	5.77	No concluido
145-2020	00358-2020	Rein vindicación Judicial	90,46	5.98	No concluido
147-2020	00371-2020	Rein vindicación Judicial	88,86	5.87	No concluido
152-2020	00373-2020	Rein vindicación Judicial	91,98	6,08	No concluido
153-2020	00374-2020	Rein vindicación Judicial	49,64	3.28	No concluido

- vi) De la documentación que sustenta la posesión de “el predio”, se advierte que los datos consignados como la nomenclatura y ubicación orientan su correspondencia con “el predio”, lo que deberá ser evaluado por el Responsable Legal.
- vii) De la situación física de “el predio” según la imagen satelital del Google Earth del 07.03.2010 se encuentra ocupado al 50% aproximadamente; en las imágenes satelitales del 31.03.2012 y del 28.12.2015, se observa que la ocupación ha incrementado en un 80%, mientras que en la imagen satelital más actual del 03.11.2021, se observa la consolidación del predio acorde con el entorno urbano y un incremento de la ocupación en un 95% del área total.
- viii) De la Ficha Técnica Nro. 0786-2017/SBN-DGPE-SDS correspondiente a la inspección ocular de fecha 11.10.2017, se advierte lo siguiente: (...) 2.- *Al momento de la inspección se constató que el predio viene siendo ocupado parcialmente por terceros en un área aprox. de 1470,65 m2. (29.15%), así como por un área deportiva administrado por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco de aprox. 1695.26 m2. (33.61%), estando el resto del predio en un área aprox. de 1 878.09 m2 (37.23%) sin ocupación.* 3.- *con respecto al área ocupada por terceros se identificó una totalidad de 15 edificaciones, siendo siete edificaciones de material noble de uno, dos y tres niveles y ocho edificaciones de material precario (madera techada con calamina) existiendo vivencia en todos ellos.* Conforme al Plano de Diagnostico Nro. 1199-2017/SBN-DGPE-SDS.
- ix) Recae en 462,42 m2 (30.57%) sobre ámbito de Zona de Residencial Media – RDM y en 1 050,11 m2 (69.43%) sobre ámbito de Usos Especiales – OU, según el Plano de Zonificación de San Juan de Miraflores – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza Nro. 1084-MML publicado el 18 de octubre del 2007.

10. Que, a fin de evaluar correctamente la solicitud de venta directa requerida por “el administrado” se solicitó la siguiente información:

- Mediante Memorándum N° 02238-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2022, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia información sobre los procesos judiciales señalados en el ítem v) del considerando precedente, recibiendo respuesta a través Memorándum N° 01042-2022/SBN-PP del 04 de julio del 2022, en el cual se nos informó sobre el estado situacional de los procesos judiciales en consulta, advirtiendo que aún se encuentran en trámite.
- Mediante Oficio N° 02583-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2022, se solicitó información a la Municipalidad de Santiago de Surco, a fin de que informe e indique, 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 (uso deportivo) a fin de reponer el espacio público,

recibiendo respuesta a través del Oficio Nro. 55-2022-SGPUC-GDU-MMS presentado el 23 de agosto del 2022 (S.I. Nro. 22198-2022), con el cual informó que el área en consulta se encuentra a cargo del Estado representado por la SBN, que en distrito de Santiago de Surco no se encuentra área pública en el entorno que satisfaga adecuadamente la necesidades del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar (uso deportivo), precisando que el área en consulta se ubica en la jurisdicción del distrito de San Juan de Miraflores.

- Las citadas consultas, fueron puesta en conocimiento de “el administrado” mediante el Oficio Nro. 02228-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio del 2022 y el Oficio Nro 02591-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2022, respectivamente.
- Mediante Oficio N° 04699-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022, se solicitó información a la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, a fin de que informe e indique, 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 (uso deportivo) a fin de reponer el espacio público, lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado”, a través del Oficio N° 04711-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2022¹, información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”² corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11. Que, de la lectura de la partida registral N°P03217948, se advierte que la totalidad del ámbito que forma parte de "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 Santiago de Surco, para el desarrollo específico de sus funciones (Campo Deportivo); y si bien mediante Resolución N° 0841-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre del 2018, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal- SDAPE dispuso la extinción parcial de la referida afectación en uso en torno al área (1 512,53 m²) que comprende a “el predio”, y 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”.

12. 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.

13. 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

¹ De la revisión de la página web de la Municipalidad del Distrito de San de Miraflores, se advierte que el Oficio 04699-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022, se encuentra derivado en la Gerencia de Desarrollo Urbano, en situación de pendiente.

² Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

existencia de otras áreas que satisfagan la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar.

14. 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” (…).

15. 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.

16. 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° 31199), 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.

17. Que, en tal sentido para calificar debidamente la solicitud de venta directa que implique previamente desafectar administrativamente un espacio público, planteada por “el administrado”, resultará necesario que de forma previa se publique la reglamentación de la Ley N° 31199; razón suficiente para declarar la improcedencia de 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.

18. 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° 1445-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 y el Informe de Brigada N° 01302-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el **PUEBLO JOVEN AMPLIACIÓN LAS DUNAS DE SURCO** representado por Miguel Ángel Vega Chuquiruna, 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