

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0213-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **079-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GLADYS MARTHA LAUREANO CANCHANYA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 199,90 m² ubicado 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 (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 a 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 28 de diciembre de 2022 (S.I. N° 35041-2022), la señora Gladys Martha Laureano Canchanya (en adelante "la administrada"), 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)** copia del certificado literal de la partida registral P02166483 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 3-8); **b)** 02 fotografías (foja 9); **c)** certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 2250357 del 19 de abril de 2022 (fojas 10-12); **d)** copia de plano de trazado y lotización, de fecha 15 de enero de 2000 (foja 13); **e)** declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales del Estado (foja 14); **f)** copia del documento nacional de identidad de "la administrada" (foja 15); **g)** documentos relacionados a los impuestos municipales del periodo 2017 [HR, PU, HL] (fojas 16-18); **h)** documentos relacionados a los impuestos municipales del periodo 2022 [HR, PU, HL] (fojas 19-21); **i)** recibos de cancelación del impuesto predial, arbitrios, periodo 2022, 2021, 2019, 2018 (fojas 22-25); **j)** copia de contrato de compra venta del 28 de octubre del 2017 (fojas 26-29); **k)** constancia de posesión N° 1567-2017/MDA-GDU-SGPUC emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 09 de noviembre de 2017 (foja 30); **l)** copia de recibo de servicio de agua, Sedapal, suministro N° 6992093-2 (foja 31); **m)** copia del recibo de servicio de luz, Luz del Sur, suministro N° 1893128 (foja 32); y, **n)**

declaración jurada de autenticidad de información de documentación de fecha 26 de diciembre de 2022 (foja 33).

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 administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00086-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “La administrada” no presenta documentación técnica de “el predio”; sin embargo, adjunta plano de trazado y lotización N° 2807-COFOPRI-99-GT, siendo que al desarrollar la poligonal dio como resultado un área de 199,93 m².
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02166483 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37750.
- iii) Revisada la citada partida, se observa que corresponde al predio identificado como Lote 97 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV 206C, segunda etapa zona de vivienda, zona R, destinado a área verde, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, a plazo indeterminado para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv) Por lo expuesto, constituye un equipamiento urbano (bien de dominio público), destinado a uso de área verde y afectado en favor de la Municipalidad Distrital de Ate; por lo que no corresponde continuar con la evaluación técnica.
- v) De la situación física de “el predio”, según la imagen satelital del Google Earth, cobertura del 2008 hasta 2021, se ubica en zona con topografía de pendiente moderada, arenoso y en área de expansión urbana, totalmente desocupado, mientras que en el año 2018 se aprecia una

edificación tipo vivienda, en tanto, de acuerdo a las fotografías presentadas por “el administrado” es una edificación de 02 niveles, de material noble.

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, 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 Ate, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

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 53° 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 y su Reglamento aprobado con aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

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, 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° DIR00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la 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 “ROF de la SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0252-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2023 y el Informe de Brigada N° 00215-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de VENTA DIRECTA formulada por GLADYS MARTHA LAUREANO CANCHANYA, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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 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.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que proceda 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI