

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0485-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 376-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES**, representado por el presidente del Consejo Directivo, Alfredo Talavera Carpio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 243,20 m², ubicada en el Lote 1, Manzana H del Asentamiento Humano Los Portales, 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 con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de abril del 2023 (S.I. N° 08428-2023), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES**, representado por el presidente del Consejo Directivo, Alfredo Talavera Carpio (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-5). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: 1) copia del documento nacional de identidad de Alfredo Talavera Carpio (fojas 6); 2) certificado literal de la partida registral N° 11060235, correspondiente a la Publicidad N° 2023-2126137, expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7-8); 3) certificado literal de la partida registral N° 45016684, correspondiente a la Publicidad N° 2023-2126143, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9-13); 4) copia del testimonio de escritura pública del contrato de compraventa celebrado por la Constructora Vitarte S.A. con la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano “Los Portales” el 07 de agosto de 1999 (fojas 14-17); 5) copia del certificado literal de la partida registral N° P02204191, correspondiente a la Publicidad N° 2019-3949336, expedido por la Oficina Registral de Lima (fojas 18-21); 6) copia del acta de presencia de fecha 28 de

setiembre de 2019, firmado por el notario público, Paúl Jhon Hinojosa Carrillo y dieciocho (18) tomas fotográficas (fojas 22-31); 7) copia del acta de presencia de fecha 01 de marzo del 2023, firmado por el notario público, Paúl Jhon Hinojosa Carrillo y once (11) tomas fotográficas (fojas 32-36); 8) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, firmado por Alfredo Talavera Carpio, presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Los Portales (fojas 37); y, 9) cuatro (04) tomas fotográficas (fojas 38-39).

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 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”.

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, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00616-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023 (fojas 40-44); concluyendo, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02204191 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 38091.
- ii) Constituye equipamiento urbano destinado al uso de Deportes; por lo tanto, se trata de un bien de dominio público, de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.
- iii) Se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
- iv) Se encuentra en zona urbana consolidada, de topografía plana. Asimismo, se advierte la presencia de una losa deportiva de concreto armado y un campo de tierra en su interior, cabe recalcar que “el predio” se encuentra delimitado por un cerco perimétrico de material noble con portones, en condición de ocupado.

10. Que, esta Subdirección ha tomado conocimiento del Memorandum N° 00568-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero de 2023 (Exp. 052-2023/SBNSDDI), a través del cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE da respuesta al Memorandum N° 00451-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2023, informando a la SDDI que, a través de la Resolución N° 0409-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2019 se resolvió el recurso de reconsideración interpuesto por la Municipalidad Distrital de Ate declarándose fundado, disponiéndose la conservación de la afectación en uso de “el predio” otorgada a favor de la citada comuna, acto que no es materia de inscripción ante SUNARP, en ese sentido, la afectación en uso otorgada sigue vigente.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este *tiene la condición de bien de dominio público* al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Deportes), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la Asociación”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”.

13. 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.

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 Informe Brigada N° 00515-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0559-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES**, representado por el presidente del Consejo Directivo, Alfredo Talavera Carpio, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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 a) 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 a 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.

TERCERO.- 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI