

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0021-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1267-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FELICIANO GARCIA PILLACA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de los predios de 11 530,70 m² y 11 179,20 m² inscritos en la partidas registrales N° P03294672 (en adelante “el predio 1”) y N° P03294673 (en adelante “el predio 2”) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicados en el Lote 1 Manzana “C21” y Lote 1 Manzana “C22”, respectivamente, del Sector C del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante “los predios”); 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 28 de noviembre de 2022 (S.I. N° 32081-2022), **FELICIANO GARCIA PILLACA** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “los predios”, sin señalar causal por la cual solicita, asimismo, requiere dichos predios a fin de construir un área de esparcimiento que cuente con campo deportivo, espacio para juegos, gimnasio, así como, áreas verdes, para que posteriormente se registren y no sean invadidos por terceros. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Certificado Literal de la Partida N° P03294672 (fojas 3 al 6); y, **2)** Certificado Literal de la Partida N° P03294673 (fojas 7 al 12).

4. 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.

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, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, de la revisión de la documentación adjunta a la solicitud de venta directa se advierte que “el Administrado” solo adjunta las copias literales de las partidas N° P03294672 y N° P03294673, por lo que se continuó la evaluación de “los predios” con dicha información, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2023 (fojas 13 al 17), en el que se concluye lo siguiente:

- i) “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito de la Resolución N°1158-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2020, asignado con CUS N°136198, el cual a su vez constituye un equipamiento urbano, destinado a uso de deportes, encontrándose afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.
- ii) “El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito de la Resolución N°1158-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2020, asignado con CUS N° 136201, el cual a su vez constituye un equipamiento urbano, destinado a áreas verdes y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales, “el predio 1” se encuentra parcialmente ocupado por construcciones en su lindero oeste (aproximadamente 10%) y en la parte central se visualiza una losa deportiva rústica, mientras que “el predio 2” se encuentra libre de ocupaciones.

10. Que, en tal contexto si bien es cierto “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentran afectados en uso a favor de la Municipalidad distrital de Pachacamac, siendo por tanto bienes de dominio público (destinado a uso de deportes y área verde) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” deviene

en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”².

11. Que, en ese 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 “los predios”, 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, 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.

13. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, en caso de aprobarse la extinción de la afectación, en uso, previa evaluación de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, del área materia de solicitud deberá tener en cuenta que “los predios” permanecerán siendo bienes de dominio público, razón por la cual, de corresponder evaluar una posible desafectación administrativa de “los predios”, deberá considerarse lo dispuesto en el numeral 92.1³ del artículo 92° de “el Reglamento” y en la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.

14. Que, en relación a la Ley N° 31199 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 y uso de deporte 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 si 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.

17. Que, finalmente, 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, el Informe de Brigada N° 0011-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0021-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 0022-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023.

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 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.

³ **92° 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FELICIANO GARCIA PILLACA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI