

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0583-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 532-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDGAR VENTURA MALLCCO y MARÍA ISABEL BELITO ESCOBA**, mediante la cual solicitan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 3 277,60 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 Memorándum N° 01688-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2022 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, trasladó los escritos presentados el 15 de febrero del 2022 (S.I. 05000-2022) y el 12 de mayo del 2022 (S.I. 12617-2022), por **EDGAR VENTURA MALLCCO y MARÍA ISABEL BELITO ESCOBA** (en adelante “los administrados”), pro el cual solicitan la desafectación administrativa para su posterior venta directa de “el predio”, sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, sólo señalan que vienen dando uso “del predio” como vivienda. (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia literal de la partida registral N°P03225207 del Registro de Predios de Lima (fojas 2); **b)** Declaración Jurada de Autovaluo (HR-HLP-PU) del año 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 20 al 22); **c)** Constancias de Posesión Vivencial emitida por la Junta Directiva del Dios Padre de la Ampliación del Comité 5 Sur Virgen de Lourdes (fojas 47 al 66); **d)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico PP-01, documentación técnica, firmado por el Ing. Adolfo Guillermo Espinoza Zanabria con CIP 14859 (fojas 70); **e)** Oficio N° 02560-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 01-04-2022 (fojas 75); **f)** Informe Preliminar N° 00640-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 01-03-2022. (fojas 76).

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 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”; así como en la 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 artículo 189 de “el Reglamento concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de 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, requiriere 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 inciso 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 670-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° P03225207 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 35777.
- ii) La Partida Registral N°P03225207, corresponde al predio identificado como MZ H10 LOTE 12 del PUEBLO JOVEN VIRGEN DE LOURDES, destinado a PARQUE/JARDIN, siendo un bien de dominio público afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.
- iii) Se ubica en zona de expansión urbana, de topografía con pendiente moderada (ladera de cerro), tipo de suelo arenoso, se encuentra ocupado en su totalidad por viviendas y caminos de acceso, formando una trama urbana, por lo que, se recomienda hacer de conocimiento lo advertido a la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia.

10. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Parque/Jardín sobre el cual recae un acto de administración vigente, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92.4 y 92.5<sup>1</sup> de” el Reglamento”.

<sup>1</sup> Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público

(...)

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno

**11.** Que, asimismo, en relación a la administración de áreas verdes (parque/ jardín), el artículo 1° de la Ley 26664, prescribe que *“Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es de competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”*.

**12.** 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.

**13.** Que, de conformidad con el artículo 13° de la Ley de espacios públicos 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” (…)*.

**14.** Que, en tal sentido “el predio” no es de dominio privado ni libre disponibilidad toda vez que constituye un equipamiento urbano que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo para que lo destine a Parque/Jardín, cuya condición es de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con lo señalado en el inciso 2, numeral 3.3 del artículo 32 de “el Reglamento” concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

**15.** 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.

**16.** Que, en tal contexto corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalué iniciar las acciones de su competencia, respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, de acuerdo al artículo 46 del “ROF de la SBN”.

**17.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo

---

Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

**92.5** Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

### **2** 3.3. Definiciones:

**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

a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la "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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0504-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0660-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA**, formulada por la **EDGAR VENTURA MALLCCO** y **MARÍA ISABEL BELITO ESCOBA**, por los argumentos 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 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

**P.O.I N° 19.1.1.8**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**