

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0341-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 334-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRINO MUÑOZ HUILLCAMESA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 117 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona B, 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, 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 23 de febrero del 2023 (S.I. N° 04500-2023), **ALEJANDRINO MUÑOZ HUILLCAMESA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Esquela de Notificación N° 00029-2023/SBN-GG-UTD de fecha 6 de febrero de 2023 (fojas 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00044-2023 de la Solicitud de Ingreso N° 02053-2023, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes, de fecha 3 de febrero de 2023 (fojas 3); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 5); **d)**

plano perimétrico suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 6); **e**) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 7); **f**) partida registral N° P02010454, emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8-11); **g**) Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2013, emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 27 de febrero de 2013 (fojas 12); **h**) partida registral N° 11042820, emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13); **i**) Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2011, emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 5 de octubre de 2011 (fojas 14); y, **j**) Estados de cuenta emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 10 de diciembre de 2012 (fojas 15-18).

**4.** Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

**5.** Que, en el caso concreto, “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; no obstante, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

**6.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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”).

**7.** 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”.

**8.** 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.

**9.** 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.

**10.** 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00393-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2023 (fojas 19-22), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (Asiento N° 00056) y anotado con código CUS N° 111285.
- ii) Es de naturaleza pública al formar parte del área de circulación destinada para tránsito peatonal del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán.
- iii) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth de los años 2013 a 2022, se puede apreciar, hasta donde la resolución lo permite, que “el predio” se ubica en ámbito urbano y se encuentra desocupado sin delimitación física alguna.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, “el predio” recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); el cual a su vez constituye un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>2</sup> y el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, que 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.

13. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa promovida por “el administrado” al haberse determinado que “el predio” constituye bien de dominio público sobre el cual no puede efectuarse acto de disposición alguno.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en 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 denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0341-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0386-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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.

**ALEJANDRINO MUÑOZ HUILLCAMESA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**  
P.O.I N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**