

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0570-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 406-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO DE LA ASOCIACIÓN CIVIL PARQUE INDUSTRIAL VIVIENDA TALLER DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TIRUNFO**, representado por su presidente Ignacio Tito Poma, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 630,40 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. Q Lt. 10 del Asentamiento Humano "Asociación Civil Parque Industrial Vivienda Taller de Villa María del Triunfo", 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151, 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 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 septiembre del 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 10 de febrero del 2023 (S.I. N° 03328-2023), el **ASENTAMIENTO HUMANO DE LA ASOCIACIÓN CIVIL PARQUE INDUSTRIAL VIVIENDA TALLER DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TIRUNFO**, representado por su presidente Ignacio Tito Poma (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal, Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0238-2021SGPVECDYJ-GDS/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 25 de octubre del 2021 (fojas 5); **b)** registro de padrón de socios (fojas 10); **c)** acta de asamblea general extraordinaria (fojas 18); y, **d)** recibo de energía eléctrica emitida por la empresa Luz del Sur el 2 de enero del 2023 (fojas 26).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00661-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 28) del 7 de junio del 2023; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “La administrada” solicita la venta directa de “el predio” inscrito en la partida registral N° P03274061 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (área registral 630,40 m<sup>2</sup>), el cual corresponde al CUS N° 72655, en ese sentido, de la revisión de la base gráfica catastral del distrito Villa María del Triunfo y la Base Temática de predios Estatales que obra en esta Superintendencia, se continuará con la evaluación gráfica y literal vinculados al mencionado CUS.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado y, constituye un Equipamiento Urbano destinado a servicios comunales y se encuentra afectado en uso a favor de la “Asociación Civil Parque Industrial Vivienda Taller de Villa María del Triunfo - ACPIVIT”, acto que aún se encuentra vigente.
- iii) “El predio”, se encuentra ubicado en zona de pendiente moderada, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, parcialmente ocupado por edificación de tipo vivienda en 60% aproximadamente del área total y el área restante se encuentra libre, sin delimitación física.

10. Que, al respecto, que si bien en la partida registral N° P03274061, se indica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, es pertinente mencionar que de la revisión del antecedente registral N° P03273932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, se advierte que esta se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, además en la partida independizada no se advierte que conste inscrita la asunción de titularidad por parte de esta Superintendencia; por lo que se colige que aún no se ha realizado el procedimiento conforme lo establecido en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste; razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento.

12. Que, sin perjuicio de lo indicado en párrafo anterior, toda vez que “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI y afectado en uso a favor de la “Asociación Civil Parque Industrial Vivienda Taller de Villa María del Triunfo - ACPIVIT”, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalué la asunción de titularidad, de acuerdo con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA<sup>1</sup>.

13. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado; “el Administrado” requiere la venta directa de un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>3</sup>, salvo que hubiese perdido de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 92° de “el Reglamento”, según el cual establece que 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 (el resaltado es nuestro).

15. Que, aunado a lo anterior de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el resaltado es nuestro).

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, siendo la más actual de abril de 2023, se visualiza que “el predio” se encuentra ubicado en zona de pendiente moderada, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, parcialmente ocupado por edificación de tipo vivienda en 60% aproximadamente del área total y el área restante se encuentra libre sin delimitación física, no evidenciándose una posesión consolidada, por lo que no cumpliría con uno de los requisitos de las causales de posesión<sup>4</sup>, no siendo posible afirmar que en su totalidad “el

<sup>1</sup> Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

<sup>2</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>3</sup> 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.

<sup>4</sup> “3.) Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

predio”, ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

18. 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° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0593-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0659-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO DE LA ASOCIACIÓN CIVIL PARQUE INDUSTRIAL VIVIENDA TALLER DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TIRUNFO**, representado por su presidente Ignacio Tito Poma, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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](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**

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor de el/la solicitante o de sus predecesores.