

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0719-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **585-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **COSME HUMERES NAHUINCAMASCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de un área de 390,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Poblacional Asociación Urbanizadora Ciudad de Dios MZ N Lote 1 Sector C, Zona 3, en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, 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 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 Oficio N° 467-2023-GRA/OOT presentado con fecha 01 de junio de 2023 (S.I. N° 14026-2023), la Jefa de la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, Arq. Elizabeth Sarmiento Garro, traslada la solicitud de **COSME HUMERES NAHUINCAMASCA**, (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" sin señalar la causal a la cual se acoge, las cuales se encuentran previstas en el artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Informe N° 0112-2023-GRA/OOT-RAM emitido por el Gobierno Regional de Arequipa el 22 de mayo de 2023 (fojas 2); **b)** Oficio N° 302-2023-GRA/OOT de 21 de abril de 2023 (fojas 4); **c)** informe N° 067-2023-GRA/OOT-RAM de 21 de abril de 2023 (fojas 5); **d)** copia de documento nacional de identidad (fojas 7); **e)** copia literal de la partida registral N° P06068140 del Registro Predial Urbano de Arequipa (fojas 8 al 15); **f)** copia de recibo de Luz emitido por SEAL S.A. en noviembre de 2017 (fojas 18); **g)** memoria descriptiva (fojas 20); **h)** plano de lotización (fojas 21); **i)** constancia de inspección ocular (fojas 22); **j)** certificado de domicilio emitido por la Corte Superior de Justicia de Arequipa (fojas 23); **k)** constancia de posesión emitida por la Asociación Urbanizadora Ciudad de Dios (fojas 24); **l)** constancia de posesión emitida por la Corte Superior de Justicia el 15 de

agosto de 2011 (fojas 26); **m**) recibos (fojas 30); **n**) declaración de impuesto predial del año 2020, 2018, 2010 (fojas 31 al 38); y, **o**) copia de recibo de agua de SEDAPAR emitido el 9 de noviembre de 2018 (fojas 39).

4. 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” 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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0906-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2023 (fojas 40) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i. Se superpone con ámbito inscrito de la siguiente manera:

| Cuadro 1: Superposición con predios inscritos |      |                                   |  |              |                        |        |
|---|------|-----------------------------------|--|--------------|------------------------|--------|
| Ítem  | CUS  | Partida Registral (O.R. Arequipa) | DESCRIPCIÓN  | Titular      | Área (m <sup>2</sup> ) | %      |
| 1   | -    | P06068140                         | Área de Circulación – Predio Matriz  | COFOPRI      | 199,69                 | 51,20  |
| 2   | 8206 | P06070986                         | Equipamiento Urbano - Recreación Pública – Área Verde (Uso: área de Recreación), Afectado en uso a favor del Municipalidad Distrital de Yura | ESTADO - SBN | 190,31                 | 48,80  |
| Total   |      |                                   |  |              | 390,00                 | 100,00 |

- ii. Respecto la partida registral N° P06070986 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, constituye un Equipamiento Urbano destinado a Recreación Pública - área de Recreación, con afectación en uso vigente a favor del Municipalidad Distrital de Yura, en consecuencia, se trata de un bien de dominio público, dentro del alcance de aplicación de la Ley 31199 - Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos.
- iii. Respecto a la partida registral N° P06068140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, corresponde al Área de Circulación del Asentamiento Poblacional Asociación Urbanizadora Ciudad de Dios Zona 3, en consecuencia, se trata de un bien de dominio público.
- iv. Respecto la situación física de “el predio”, se encuentra en área urbana, cuenta con pendiente plana a inclinada, presenta cerco perimétrico parcial de piedras, ocupado en su mayor extensión por viviendas de adobe y techos de calamina, correspondiendo a un lote que junto a otros lotes siguen el orden de una aparente lotización; conforme lo visualizado en imagen satelital más reciente del Google Earth de fecha 11.04.2023 y foto del Street View de fecha 08.2013.

10. Que, respecto al área de 199.69 m<sup>2</sup> (que representa el 51.20% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de COFOPRI. Asimismo, al ser un área de circulación, ostenta la condición de bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”; razón por la que, sobre dicha área no es posible evaluar u aprobar acto de disposición alguno.

11. Que respecto al área de 190.31 m<sup>2</sup> (que representa el 48.80% de “el predio”) si bien se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Recreación Pública - Área Verde), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Municipalidad Distrital de Yura), con carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73°<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>2</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “el administrado”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa.

12. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración a favor de la Municipalidad Distrital de Yura (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, 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”.

13. Que, de aprobarse la extinción de la afectación recaída sobre el 48.80% de “el predio”, deberá considerar que, al estar destinado al uso de Recreación Pública se encuentra dentro de los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

14. Que, en tal contexto deberá considerar que el procedimiento de desafectación administrativa y de reposición de los espacios públicos se encuentra regulado en el artículo 20° y siguientes del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA.

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

---

<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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 735-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 814-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **COSME HUMERES NAHUINCAMASCA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida 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 y comuníquese.** -

P.O.I. 18.1.1.8

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**