

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1398-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 5 607,21 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1, manzana K, Zona I del Asentamiento Poblacional Asociación Urbanizadora Sor Ana de Los Ángeles y Mont, 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de setiembre del 2023 (S.I. N° 25601-2023) el señor **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO** (en adelante “el Administrado”), solicita la desafectación y/o venta de “el predio”, sin señalar causal por la cual solicita (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **i)** copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) (fojas 4); **ii)** Oficio N° 1953-2022-GRA/OOT del 28 de noviembre de 2022, expedido por el Gobierno Regional de Arequipa (foja 5); **iii)** Resolución Ejecutiva N° 1368-2004-SE/REG-CONADIS del 01 de abril de 2004, expedida por el Consejo Nacional de Integración de la Persona con Discapacidad y Carné de Inscripción (fojas 6 y 7); **iv)** Certificado Negativo de Propiedad (foja 8); **v)** copia informativa de la partida registral N° P06080471 de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 9 al 11); **vi)** Resolución de Gerencia Municipal N° 530-2023-GM-MDCC del 5 de setiembre de 2023 expedida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado (fojas 12 y 13); **vii)** memoria descriptiva, plano perimétrico y localización (fojas 14 al 16); y, **viii)** solicitud de apoyo de “el Administrado” dirigido al señor Arzobispo de Arequipa (foja 17).

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 numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

**6.** Que, por otro lado 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”).

**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 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”.

**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, 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.

**10.** Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2023 (fojas 18 al 20), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Revisada la documentación presentada por “el Administrado” se infiere que realizó gestiones sobre la totalidad del área inscrita, por ello, que para la presente evaluación se considerará el área registral de 5 607,21 m<sup>2</sup>.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base Gráfica Registral mediante el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, en la Partida N° P06080471 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Arequipa Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, y anotado en el registro SINABIP con CUS N° 6124.
- iii. En el Asiento 00006 de la partida registral N° P06080471, se observa inscrita la afectación en uso (vigente) otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones. Asimismo, revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de 5 607,21 m<sup>2</sup> destinado a área verde, conforme a la Modificación del Plano de Trazado y Lotización signado con código N° 215-COFOPRI-99-OZA inscrito

<sup>1</sup> Mediante la Resolución N° 1107-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre 2019.

en el asiento 00003 de la referida partida registral, por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza.

- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales de Google Earth de fecha 11.04.2023, se observa desplazamiento gráfico. También se observa que se encuentra sobre ámbito de zona urbana, con topografía plana y pendiente inclinada y sobre curso de agua. Asimismo, se advierte que se encuentra desocupado en su mayor extensión con presencia de desmonte y arbustos; no obstante, por la parte central se visualiza pircas de tipo corral.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup>, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, siendo por tanto un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a área verde, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73<sup>3</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>4</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12. Que, toda vez que “el predio” se encuentra destinado a área verde, es pertinente mencionar que el artículo 3° de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

13. Que, en ese sentido “el predio” se encuentra dentro 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, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (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, de conformidad con el literal d) del artículo 54° del “ROF de la SBN”.

16. 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 de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la 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° 01105-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal

<sup>2</sup> En mérito a la Resolución N° 1107-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de octubre de 2019.

<sup>3</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>4</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.

Nº 1352-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, 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](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**