

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0366-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **159-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CARMEN HAYDEE OCHOA UGARTE**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un predio de 74,40 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida registral N° P07002205 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, identificado como Lote PARQUE 2 Zona Norte del Pueblo Joven Villa del Sol, del distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica; 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 06 de febrero de 2024 (S.I. N° 03172-2024), **CARMEN HAYDEE OCHOA UGARTE** (en adelante "la administrada"), solicitan la desafectación de "el predio" para su posterior venta directa señalando que se encuentra en posesión del predio desde 1997 hasta la fecha (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 8); **2)** certificado literal de la partida N° P07002205 del Registro Predial Urbano de Ica (fojas 9 al 12); **3)** copia literal (fojas 13); **4)** oficio N° 7577-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2021 (fojas 14); **5)** resolución N° 1618-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 27 de diciembre de 2019 (fojas 15); **6)** constancia N° 469-2020/SBN-GG-UTD de 17 de febrero de 2020 (fojas 19); **7)** oficio N° 099-2022/Z.R. N° XI TIT. 2021-3623732-PC de 26 de enero de 2022 (fojas 20); **8)** plano perimétrico-ubicación (fojas 29); **9)** declaración jurada (fojas 30); **10)** memoria descriptiva (fojas 31); **11)** 02 fotos (32); **12)** copia de la S.I. N°

31632-2023 (fojas 35); **13**) testimonio de ratificación de transferencia de donación (fojas 37); **14**) copia de la partida registral N° 11022870 del Registro de Sucesión Intestada (fojas 48); **15**) contrato de transferencia de posesión de 11 de diciembre de 2000 (fojas 50); **16**) acta de nacimiento (fojas 53); **17**) boletas de ventas (fojas 57 al 70); **18**) relación valorizada de materiales de 10 de julio de 1997 (fojas 72); **19**) declaraciones juradas de impuesto predial de los años 1993; 1983, 1992, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 (fojas 77 al 104; 106 al 127; 137 al 144); **20**) resolución de la alcaldía N°390-2011-MDS/ALC emitido por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla el 08 de agosto de 2011 (fojas 105); **21**) recibo de luz emitido por ELECTRO SUR MEDIO S.A. (fojas 131 al 135); **22**) recibos (fojas 145 al 152); y, **23**) contrato de suministro (fojas 153 al 164).

**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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

**6.** 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”).

**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 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, 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.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00475-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024 (fojas 165), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Graficado el polígono de acuerdo a las coordenadas UTM en Datum PSAD 56 Zona 18S consignada en la documentación técnica se obtiene un área gráfica de 74,40 m<sup>2</sup> y un perímetro de 35,02 m, tal y como figura en los documentos técnicos suscritos por el ingeniero civil Jorge L. Neyra Melgar CIP 197044, profesional habilitado, Verificador Sunarp con Registro CIV 012655VCZRIX.XI.
- ii. Carmen Haydee Ochoa Ugarte, solicita la Desafectación Administrativa Total de dominio público del predio de 58,87 m<sup>2</sup>, identificado como Lote PARQUE 2, Zona Norte del Pueblo Joven Villa del Sol, del distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, inscrito a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P07002205 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 140379.
- iii. No obstante, como la ocupación de “la administrada” abarca un área de 74,40 m<sup>2</sup>, la titularidad de dicho ámbito está distribuida de la siguiente manera:

CUS	P. E	USO	AREA m <sup>2</sup>	Porcentaje %
126550	P07002205	PARQUE /JARDÍN	58.87	79.13
	P07002087	AREA LIBRE (del P.J.)	8.02	10.78
	P07002087	AREA DE CIRCULACIÓN (del P.J.)	7.51	10.09
<b>ÁREA TOTAL DE “EL PREDIO”</b>			<b>74.40</b>	<b>100.00</b>

- iv. Está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla desde el año 2015. Mediante Resolución N°1619-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27.12.2019 se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN.
- v. Constituye un equipamiento urbano destinado a PARQUE/JARDÍN (dominio público), con la administración a cargo de la Municipalidad de Subtanjalla; bajo el alcance de la Ley 31199 Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos.
- vi. A fin de establecer la condición física y de ocupación actual de “el predio” materia de solicitud de desafectación administrativa, se aprecia en las imágenes satelitales del Google Earth más recientes (14.04.2023), que “el predio” se ubica en zona urbana consolidada, en la esquina formada por la Calle 6 y el Pasaje 1 del Pueblo Joven Villa del Sol, específicamente en el Lote Parque 2, donde se ha levantado con material convencional una edificación de dos o más pisos, que ocupa una extensión aproximada de 50 m<sup>2</sup> y un jardín en el resto del terreno.
- vii. No existen elementos suficientes para establecer que el predio ocupado por “la administrada” corresponda a “el predio” identificado como Lote PARQUE 2, por las discordancias de nomenclatura en los documentos presentados por ella como prueba de la posesión.

11. Que, de la evaluación realizada en el considerando que antecede, se advierte que el área de 58.87 m<sup>2</sup> (representa el 79.13% de “el predio”) en el Asiento 00002 de la partida registral N° P07002205 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, que COFOPRI concluyó con el proceso de formalización de la propiedad con la afectación en uso en favor la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, acto que aún se encuentra vigente, por lo que previamente a la aprobación de cualquier acto se deberá extinguir la afectación en uso que obra sobre el área solicitada, procedimiento administrativo que está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el cual se inicia cuando recibe el informe de Supervisión de la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4.1 del artículo 6.4 de la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante la Resolución N° 0120-2021/SBN, razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento de “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que el área de 8.02 m<sup>2</sup> y 7.51 m<sup>2</sup> (que representa el 10.78% y 10.09 % de “el predio”) son propiedad de COFOPRI, asimismo son equipamientos urbanos destinados a área libre y área de circulación respectivamente, por lo tanto, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “la

administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

**13.** Que, de otro lado, sobre el 79.13% de “el predio”, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

**14.** Que, de aprobarse la extinción de la afectación del área descrita en párrafo anterior, “la administrada” deberán considerar que al estar destinado al uso de Parque/Jardín, por lo que 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.

**15.** 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.

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 y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0384-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2024 y el Informe Brigada N° 0224-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN HAYDEE OCHOA UGARTE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, 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**