

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0580-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 411-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Sra. **FILIBERTA ANTONIETA FLORES VILLAFUERTE** representado por Joel Ricardo Ojeda Peña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 425,36 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 15 Mz. 46 Pueblo Joven Barrio Marginal del distrito de Comas, 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 (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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de mayo de 2024 (S.I. N° 12634-2024), la Sra. **FILIBERTA ANTONIETA FLORES VILLAFUERTE** representado por Joel Ricardo Ojeda Peña (en adelante "la Administrada") solicita la venta de "el predio" manifestando que se encuentra en posesión desde el año 2000, para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI (fojas 3); **2)** Constancia de posesión de fecha 20 de setiembre de 2018 (fojas 4); **3)** Copias de recibo de pago de impuesto predial (fojas 5 al 7); **4)** Declaración Jurada del Autoevaluó del año 2018 (fojas 8 y 9); **5)** Recibos de luz (fojas 10 al 13); y, **6)** Copia de la partida N° P01062899 (fojas 14).

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 complementa 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° 00653-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo del 2024 (fojas 15 y 16) se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” no presenta documentos técnicos, sin embargo, adjunta la copia de la partida registral n° P01062899 ubicada en el Lote 15 Mz. 46 Pueblo Joven Barrio Marginal del Distrito de Comas, provincia y departamento de Lima con un área de 425,36 m<sup>2</sup>.
- ii) De la consulta en la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia y el visor SUNARP (base gráfica registral) se verifica que la partida registral N° P01062899 se encuentra inscrita a favor de COFOPRI, destinado a uso de servicios comunales, por lo que constituye un equipamiento urbano, anotado en el SINABIP con CUS N°81136.
- iii) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), desde la fecha enero del 2009 hasta abril del 2023 imagen disponible más actual, se informa que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación de dos pisos de material concreto aparentemente ocupado por un particular. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” formó parte del proceso de formalización de COFOPRI, siendo por tanto un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73°<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2° del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer de dicha área.

11. Que, en relación a lo expuesto, se advierte que COFOPRI asignó a “el predio” el uso de servicios comunales en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado al no haber emitido

<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.

el título de afectación en uso, de conformidad con lo señalado en el artículo 2<sup>o</sup>3 y literal a)4 del artículo 3° del decreto legislativo N° 803, "Ley de promoción del acceso a la propiedad formal" concordado con el artículo 59<sup>o</sup>5 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI".

**12.** Que, por lo antes expuesto se ha determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, pendiente de formalización por parte del ente formalizador y constituye un bien de dominio público destinado a servicios comunales, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

**13.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "la Administrada", no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00331-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0611-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la Sra. **FILIBERTA ANTONIETA FLORES VILLAFUERTE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TECERO.-** 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 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**

---

<sup>3</sup> Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

<sup>4</sup> Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:  
a) Formular, aprobar y ejecutar un Programa de Formalización de la Propiedad de ámbito nacional que prevea su implementación progresiva, comprendiendo las acciones de identificación y calificación de asentamientos humanos, adjudicación de predios del Estado, promoción y saneamiento físico-legal de los predios, regularización de la habilitación urbana, regularización del tracto sucesivo titulación; y, promoción del acceso al registro de la propiedad predial en asentamientos humanos, urbanizaciones populares y otros centros poblados que determine COFOPRI, asumiendo las competencias respectivas; (\*)

<sup>5</sup> Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines. Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes. (...)