

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0813-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 420- 2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ABEL BELIZARIO VÁSQUEZ CUBAS**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de un predio de 93,42 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del Lote N° AV1 Mz. A del AA.HH. Urbanización Popular Señor de los Milagros, distrito de Ancón, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por 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 16 de abril del 2024 (S.I. N° 10126-2024), **ABEL BELIZARIO VÁSQUEZ CUBAS** (en adelante “el Administrado”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio”, sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, sólo señala que viene ejerciendo la posesión de “el predio” con fines habitacionales desde el año 2006. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de DNI de “el administrado”; **b)** Copia Literal de la partida registral N°P01166644 de la oficina registral de Lima; **c)** Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha de 25.09.2009; **d)** Informe n°2836-2006-MML-GDU-SPHU-DPTN emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 02.10.06; **e)** Carta N°020-2006-GDU/MDA emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 03.03.06; y, **f)** Memoria descriptiva - Plano perimétrico, documentación técnica firmada por el Ing. Civil Carlos Enrique Correa Chapa con registro C.I.P.238514 con fecha noviembre del 2023.

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 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° 00670-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2024, en el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N° P01166644 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima y anotado con el CUS N° 28747.
- ii) Se precisa que “el predio” está consignado como Lote AV1 del Asentamiento Humano Urbanización Popular Señor de los Milagros”, constituye un equipamiento urbano destinado a Área Verde (espacio público), asimismo se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón.

10. Que, en atención a lo expuesto respecto a “el predio” se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, el cual ostenta la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (ÁREA VERDE), encontrándose 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, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal

<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.

2<sup>2</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803. Asimismo, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa de “el predio”

**11.** Que, en ese sentido, toda vez que “el predio” no constituye un bien de titularidad del Estado; corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial peticionada por “el administrado”.

**12.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002- 2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00796-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0844-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ABEL BELIZARIO VÁSQUEZ CUBAS**, por los argumentos 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 N° 18.1.1.8**

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<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

<sup>3</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.