

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1584-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 211-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO GIOVANNI ZAMORA BABILONIA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA y VENTA DIRECTA** y de un área de 371.69 m², ubicado en el Sub Lote 1 – Lote 9 de la Mz. C del Asentamiento Humano 8 de Julio, distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto (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 de fecha 13 de febrero de 2024 [S.I. N° 03770-2024 (foja 1)], presentado el 13 de febrero de 2024, Marcelo Giovanni Zamora Babilonia (en adelante “el administrado”) solicita la desafectación administrativa y la venta directa de “el predio” por causal de posesión, sin precisar la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Certificado Literal de la Partida N° P12088731 (foja 2 al 5); **b)** Constancia de posesión N° 176-2020-UATyC-GDU-MDP de fecha 13.03.2020 (foja 6); **c)** Constancia de Morador de fecha 18.06.2003 (foja 7); **d)** Constancia de posesión AAT-SGDU-MDP-NG de fecha 07.11.2006 (foja 8); **e)** Constancia de posesión AAT-SGDU-MDP-NG de fecha 31.08.2006 (foja 9). **f)** Declaración Jurada de Autoevaluó del año 2006 (PU – HR) (foja 10 al 11); **g)** Constancia de posesión AAT-SGDU-MDP-NG de fecha 08.08.2006 (foja 12); **h)** Constancia de Morador de fecha 01.12.2010 (foja 13); **i)** Constancia de posesión n°859-2022-UATyC-GDU-MDP de fecha 21.06.2022 (foja 14); **j)** Constancia de posesión AAT-SGDU-MDP-NG de fecha 04.08.2006 (foja 15); **k)** Constancia de posesión N° 1073-2022-UATyC-GDU-MDP de fecha 22.08.2022 (foja 16); **l)** Documentación técnica legal de la Resolución N° 0459-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30.06.2020 (fojas 16 al 27); y, **m)** Copia de Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (foja 29).

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 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, el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

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 etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00690-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio del 2024 (fojas 30 al 34), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Corresponde a la propiedad inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° P12088731 del Registro Predial de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos; asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 154224.
- ii) Se ubica en el sub lote 1 - lote 9 de la Mz. “C” del Asentamiento Humano 8 de Julio, constituye un equipamiento urbano destinado a Deportes (espacio público), por tanto, es un bien de dominio público, con carácter de inalienable e imprescriptible, dentro del alcance de la Ley 31199 - Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos, según lo consignado en la Partida N° P12088731.
- iii) Presenta Zonificación: Zona Residencial Densidad Media (ZR-DM), según el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo (PDU/P) del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011-2021.
- iv) Se encuentra en zona urbana, cuyo acceso es a través de vías locales de zonas urbanizadas del entorno, se encontraría con ocupación consolidada, que comprende edificaciones de tipo vivienda de dos pisos construida con muros de ladrillo confinada con estructura de concreto

armado, existe una lotización interna, con servicio de electricidad agua y desagüe, siendo la antigüedad de ocupación anterior al 25/11/2010. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth periodo 16.02.2005 al 01.07.2023 e inspección técnica del 10.08.2023 (Ficha Técnica N° 378-2023/SBN-DGPE-SDS).

11. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” es un lote de equipamiento urbano (dominio público) destinado a uso deportes, por lo que se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”) y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023 (en adelante “el Reglamento de la Ley 31119”), siendo que el artículo 3° de la “Ley N° 31199”, 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.

12. Que, además es preciso mencionar que el artículo 13° de la “Ley N° 31199” señala sobre la desafectación administrativa de los espacios públicos, lo siguiente: “(...) *En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. El proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de participación y consulta. El reglamento de la presente ley precisa tales mecanismos y el procedimiento para la reposición de un nuevo espacio público.*”

13. Que, “el Reglamento de la Ley 31119”, en su artículo 22°, establece el procedimiento de desafectación del espacio públicos a cargo de la SBN, para lo cual previamente se debe solicitar a la municipalidad competente, conforme al numeral 22.2 del citado artículo, lo siguiente: *a. El informe sustentatorio favorable que acredite la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público; y, b. La ordenanza municipal que aprueba la desafectación respectiva cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 9 y 13 de la “Ley 31199”.* Y, una vez remitida dicha información, la SBN continúa con el trámite correspondiente conforme al “el TUO de la Ley” y “el Reglamento”.

14. Que, en dicho marco legal mediante el Oficio N° 02223-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Maynas indicar si viene evaluando el procedimiento de desafectación administrativa sobre “el predio”; y de ser el caso, informe sobre su estado además de los requisitos descritos en el numeral 22.2¹ del artículo 22 de “el Reglamento de la Ley 31119”. Al respecto, se advierte que, el precitado oficio fue notificado el 01 de agosto de 2024, siendo que la citada Municipalidad no brindó respuesta al citado oficio, razón por la cual, esta Subdirección procedió con reiterar la solicitud de información a través del Oficio N° 02319-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2024, notificado el 22 de agosto de 2024, otorgándole un plazo de siete (07) días hábiles para que remita la información solicitada; sin embargo, transcurrido el plazo se verifica del Sistema Integrado Documentario – SID que la referida comuna no ha brindado respuesta a dicho requerimiento, por lo que, esta Subdirección continuó con el procedimiento de conformidad con el artículo 98⁰² de “el Reglamento”.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se colige que “el predio”—a la fecha— tiene la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a deportes, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73⁰³ de la Constitución Política del

¹ **Artículo 22.- Desafectación del espacio público a cargo de SBN**

22.2. Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la municipalidad competente remita el expediente que contenga:

a. El informe sustentatorio favorable que acredite la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público.

b. La ordenanza municipal que aprueba la desafectación respectiva cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 9 y 13 de la Ley.”

² **Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición** Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de la información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que se cuenta, siempre que no perjudique derecho de terceros

³ **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.

Perú, concordado con el literal 2⁴ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y a su vez también se encuentra calificado como espacio público, toda vez que, no se tiene información sobre su desafectación por parte de la Municipalidad Provincial de Maynas o que este se encuentre en evaluación ante la mencionada comuna, siendo este un requisito absolutamente necesario para proseguir con la evaluación de la desafectación administrativa (a cargo de esta Superintendencia) y su venta directa; por tanto, el área materia de interés sigue estando bajo los alcances de “Ley 31199” y su Reglamento, situación que constituye un impedimento para que esta Superintendencia pueda aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa formulada por “el administrado”.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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° 00797-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1642-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** y **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** formulada por **MARCELINO GIOVANNI ZAMORA BABILONIA**, 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).

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁴ **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.