SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0136-2025/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 30 de enero del 2025

El Expediente Nº **738-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MZ F' UPIS EL SALVADOR**, representado por la Sra. Emperatriz Macedo Supa en su condición de presidenta, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 6 090,97m^2 ubicado en la Mz. "F" de la "Urbanización Popular de Interés Social El Salvador", distrito de Cerro Colorado, 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 (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 sus 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2024 (S.I. Nº 24362-2024), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MZ F' UPIS EL SALVADOR**, representado por la Sra. Emperatriz Macedo Supa en su condición de presidenta, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" amparándose en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA (normativa derogada); por lo que se colige que su requerimiento se encuentra previsto en la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI del representante de "la administrada"; **b)** Certificado de Vigencia N° 2024-3850657 de fecha 18.06.2024; **c)** Memoria Descriptiva - Plano Perimétrico, documentación técnica sin suscripción de profesional competente; **d)** Constancia de Posesión N°167-2009-GIDU-MDCC de fecha 16.02.2010; y, **e)** Otros documentos.

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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **D914118113**

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" y el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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 Nº 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° 01219-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

i) De la reconstrucción de la poligonal, se ha obtenido un área gráfica de 6 090,97 m^2, la cual es concordante con lo solicitado. No obstante, se advierte que, del contraste con las imágenes de satélite del Google Earth (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), se visualiza que la poligonal inscrita no guarda relación en forma y no comprende la totalidad del perímetro de la manzana, además que abarca parte de la calzada denominada "Jirón 3", la cual, según linderos que figuran en la partida registral N° P06062123 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, seria colindante con "el predio", en ese sentido, no guardaría relación con la realidad física.

ii) En ese sentido, consultada la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la referida partida registral N° P06062123, signado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 6844.

iii) Se encuentra identificado como lote 01 Mz F' Zona A del Asentamiento Poblacional Urbanización Popular de Interés Social El Salvador, destinado al uso de: ÁREA DE RECREACIÓN, por lo que constituye un equipamiento urbano.

iv) En el asiento 00009 se inscribe la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito a la Resolución administrativa N° 0918-2019/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 27 de setiembre de 2019.

v) En el asiento 00010 corre la inscripción de la cancelación de Uso, entiéndase por Extinción de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, en mérito de la Resolución n°1238-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15.11.2019.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **D914118113**

vi) Se superpone con predio incorporado al portafolio estatal, signado con código n°502-2020 (CUS 6844), sin recomendación de Subasta Pública.

vii) De la situación física, se desprende que "el predio" de acuerdo con en la imagen satelital del Google Earth, se identifica superposición en aprox. 1 428,19 m² (23,45%) con parte de la vía denominada "Jirón 3", por lo que no se descarta afectación con dominio público. Asimismo, se encuentra en trama urbana consolidada, conformado por aprox. 30 lotes de uso vivienda, de topografía plana y abarca parte de la vía denominada Jirón 3, no compatible actualmente con el uso registral de Recreación consignado en la partida. Respecto a la ocupación, se tiene que para el año 2008 se visualiza inicio de ocupación sobre "el predio", puesto que se identifica algunos módulos en el interior. Posteriormente, para el año 2009, se tiene que abarcaría parte de la Manzana F', conformada por lotes cercados y en algunos casos, con construcciones y módulos. Análisis sustentado en la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth del periodo julio de 2008 al 2024, reforzado mediante fichas técnicas n°1221- 2018/SBN-GDPE-SDS y 0450-2019/SBN-DGPE-SDS.

viii) "El predio" se superpone sobre zonificación Residencial de Densidad Media Tipo 1 (RDM – 1), conforme Ordenanza Municipal N° 961 de fecha 03.02.2016.

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que "el predio", si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio púbico desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso: ÁREA DE RECREACIÓN; por lo que, se deberá tener en cuenta que la desafectación administrativa dispuesta en el numeral 92.1° del artículo 92° de "el Reglamento" prevé que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

11. Que, aunado a ello, el numeral 92.3 del artículo 92° de "el Reglamento", establece que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la pérdida de condición, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público, asimismo, el numeral 92.4 del mismo cuerpo normativo señala que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN mediante resolución.

12. Que, además debe considerarse que al estar "el predio" destinado a área de recreación (espacio público) 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 3º de la "Ley Nº 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.

13. 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."

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **D914118113**

14. Que, en tal contexto; toda vez que "la administrada" pretende la venta directa de "el predio" por la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento", deberá considerarse que este podría ser dispuesto a su favor a través del procedimiento de venta directa previa desafectación administrativa. En tal contexto, en cuanto al procedimiento de venta directa de "el predio", es pertinente mencionar el literal j) del artículo 35° de la Ley Nº 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley Nº 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

15. Que, a mayor abundamiento, con Resolución Nº 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante "el GORE Arequipa") para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867.

16. Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es "el GORE Arequipa" quien deberá evaluar previamente el procedimiento de venta directa trasladando a esta Superintendencia una vez determinado que dicho procedimiento es viable; a fin de que se evalué la desafectación administrativa de "el predio", para lo cual además de lo establecido en el artículo 92° de "el Reglamento", deberá verificarse el procedimiento establecido en la "Ley N° 31199" y su Reglamento.

17. Que, además se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de "el Reglamento" señala que: *"La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión".*

18. Que, por lo antes expuesto, "el predio" mantiene su condición de dominio público y se encuentra en la jurisdicción de "el GORE Arequipa"; razón por la cual, es dicho GORE quien deberá evaluar la disposición de "el predio"; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados una vez que determine que el procedimiento es viable a fin de que se pronuncie por la desafectación administrativa y además emita la opinión técnica; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, se derivará la solicitud a "el GORE Arequipa" a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.14 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, como se indicó en líneas anteriores, para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de "el Reglamento".

20. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalué la documentación presentada por "la administrada" y deberá disponerse 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución Nº 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00048-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal Nº 0144-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2025.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **D914118113**

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MZ F' UPIS EL SALVADOR**, representado por la Sra. Emperatriz Macedo Supa en su condición de presidenta**,** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud al Gobierno Regional de Arequipa, por corresponderle.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 18:38:24-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
PAREDES ALVAREZ Diana Rosa FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 17:39:34-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
VILLEGAS GOMEZ Carol Celeste FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 17:47:07-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 18:29:36-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **D914118113**