

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0660-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de abril del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **212-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **EDGAR VENTURA MALLCCO y MARÍA ISABEL BELITO ESCOBAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de **119.16 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Mz. H13, Lt. 5, del Asentamiento Humano Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un ámbito de mayor extensión del predio inscrito en la partida registral N° P03225207 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de marzo de 2025 (S.I. N° 06879-2025) **EDGAR VENTURA MALLCCO y MARÍA ISABEL BELITO ESCOBAR** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva (fojas 3); **b)** plano perimétrico (fojas 8); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 9); **d)** plano de arquitectura (fojas 10); **e)** fotografías del predio (fojas 13); **f)** declaración jurada de autovaluo y arbitrios del año 2021 (fojas 15 al 17); **g)** oficio N° 1116-2024/SBN-DGPE.SDS de 9 de julio de 2024 (fojas 18); **h)** plano catastral (fojas 20); **i)** oficio N° D005920-2022-COFOPRI-OZLC de 14 de noviembre de 2022 (fojas 24); **j)** informe preliminar N° 0040-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 01 de marzo de 2022 (fojas 25).

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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00416-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2025 (fojas 32) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se superpone totalmente dentro de la propiedad inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03225207 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, destinado en uso a Parque/Jardín, con CUS N° 35777, constituyendo un espacio público, bien de dominio público, inalienable, inembargable e imprescriptible.
- ii. En el asiento 00003 de la partida registral N° P03225207, corre la inscripción de afectación en uso otorgada en favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iii. De la visualización de “el predio” a través del Google Earth, como determinación referencial, en la imagen satelital del 07.03.2010, se aprecia ocupación; así como, en la imagen del 27.01.2025, la situación es la misma dentro del predio CUS 35777.

La topografía es accidentada, relieve ondulado, con pendiente pronunciada, se encuentra en zona urbana.

11. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto de “el predio”, que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado al uso: 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, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 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; razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

12. Que, asimismo se advierte el acto de administración vigente (afectación en uso), es decir se encuentra “el predio”, afectado a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “los administrados”.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

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 Informe de Brigada N° 276-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 674-2025/SBN-DGPE-SDDI de 28 de abril de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDGAR VENTURA MALLCCO y MARÍA ISABEL BELITO ESCOBAR**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

<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

<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.

**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.**  
SDDI. 07.01

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**