

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0851-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 380-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BLAS SEFERINO ARIAS ZARATE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 88,74 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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.° 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 22 de abril de 2024 [S.I. N° 11011-2024 (foja 1)], presentado el 23 de abril de 2024, Blas Seferino Arias Zarate (en adelante “el administrado”) solicita la venta de “el predio” bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (foja 2); **b)** Plano Perimétrico – Subdivisión con cuadro de coordenadas, no indica el datum, PP01, firmada por el ing. Luis Enrique Galindo Bendezú CIP N° 64548 (foja 3); **c)** Plano Perimétrico – Subdivisión UB-01 (foja 4); **d)** CD conteniendo datos técnicos (foja 5); **e)** Memoria descriptiva firmada por el ing. Luis Enrique Galindo Bendezú CIP N° 64548 (fojas 6 al 10); **f)** Certificado de Habilidad del Ing. Galindo Bendezú Luis Enrique (foja 11); **g)** Certificado Literal de la Partida N° P03195698 del Registro Predial

Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 al 20); **h**) Declaración jurada de “el administrado” de no tener impedimento de contratar con el Estado (foja 21); **i**) Partida de nacimiento de la Hija del administrado (foja 23); **j**) Copia del contrato de Luz del Sur, para la conexión de corriente monofásica en el lote: Mz: D, lote 11 AH. Las Lomas de Tablada de Lurín- Villa María del Triunfo (fojas 24); y, **k**) Acta de instalación de medidor - conexión eléctrica, cliente: Arias Zarate Ceferino, dirección: Mz: D lote 11 A.H. Lomas de Tablada de Lurín VMT (foja 25).

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 complemente 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° 00684-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio del 2024 (fojas 26 al 30), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono en el Sistema de Coordenadas UTM 18S PSAD 56 consignada en la documentación técnica presentada por “el administrado” se obtuvo un área gráfica de 88,74 m², la cual corresponde al área solicitada.
- ii) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” se encuentra comprendido sobre el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales¹, en la partida registral N° P03195698 del

¹ En mérito de la Resolución N° 038-2005/SBN-GO-JAR del 28 de febrero de 2005, modificada mediante 051-2005/SBN-GO-JAR del 28 de marzo de 2005 y rectificadas a través de Solicitud Electrónica de Rectificación por error Material V1291681.

Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con el Código Único SINABIP - CUS N° 34025.

- iii) Del análisis de la partida registral N° P03195698, se advierte que en el asiento N° 00003 se inscribió la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo², luego mediante Resolución N° 038-2005/SBN-GO-JAR del 28 de febrero de 2005, se extinguió parcialmente la citada afectación en uso, respecto de un área de 675,02 m², la cual comprende totalmente a “el predio”. Determinándose que sobre el área materia de interés no recae algún acto de administración vigente (afectación en uso), conforme se aprecia del literal c) del numeral 3.2. del Informe Preliminar N° 00684-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio del 2024.
- iv) Realizada la revisión del Plano de Trazado y Lotización N° 1453-COFOPRI-99.GT, de fecha 15 de octubre de 1999, se advierte que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión, el cual constituye un lote de equipamiento urbano (área deportiva), asignado a uso Deportes, teniendo por tanto la calidad de un bien de dominio público.
- v) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, del periodo 2005 al 2023, se advierte que se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, de topografía llana. Asimismo, colinda por el frente con el pasaje S/N (frente a losa deportiva) y por la izquierda, derecha y fondo con viviendas. De las imágenes del año 2005 se visualiza que “el predio” y su entorno se encontraba ocupado por un conjunto de viviendas. Y, según el Street View de Google Earth de fecha marzo de 2014 se observa que está ocupado por una vivienda de madera con techo de calaminas y un medidor de luz.

10. 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.

11. 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.*”

12. 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

² En mérito al Título de Afectación en Uso de fecha 19 de octubre del 2000.

dicha información, la SBN continúa con el trámite correspondiente conforme al “el TUO de la Ley” y “el Reglamento”.

13. Que, en dicho marco legal mediante, mediante el Oficio N° 01985-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2024, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima 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 22.2³ del artículo 22 de “el Reglamento de la Ley 31119”. Al respecto, la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML, a través del Oficio N° D000452-2024-MML-GDU-SPHU presentado el 5 de julio de 2024 (S.I N° 18893-2024) indicó a esta Superintendencia lo siguiente: “(...) de acuerdo a la revisión de los documentos de la referencia, la División de Desafectaciones de esta Subgerencia informa que el área materia de consulta de 88.74m², que forma parte del área inscrita en la Partida Registral N° P03195698 del Registro de Predios, obra en el Expediente N° 32820-2004 de fecha 11/05/2004, que actualmente se encuentra en trámite. Con dicho Expediente, el Secretario General del Sector “Las Lomas de Tablada de Lurín” del AA.HH. Proyecto Integral Perú con Futuro, en el año 2004 solicita la Desafectación de Uso de Suelo de 2 áreas: Un área de 1,040 m², inscrito con la Partida N° P03195697 del Registro de Predios, con uso de Educación (Lote 1 de la Mz D), y un área de 675.20 m², que forma parte del predio inscrito en la Partida Registral N° P03195698, con uso de Deportes (Lote 2 de la Mz D), ubicados en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; encontrándose el área materia de consulta, en parte del área solicitada de 675.20 m²”.

14. Que, por lo antes expuesto se tiene 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 73⁰⁴ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2⁵ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y a su vez también se encuentra calificado como espacio público, toda vez que de acuerdo a lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima el procedimiento de desafectación administrativa se encuentra en trámite y por tanto no se encuentra desafectado, 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”.

15. 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.

³ **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."

⁴ **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.

⁵ **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.

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° 00444-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0875-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **BLAS SEFERINO ARIAS ZARATE**, 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