



RESOLUCIÓN N° 0605-2025/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 21 de abril del 2025

El Expediente N° 124-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN JOSÉ MARÍA ARGUEDAS ZONA "E" HUAYCÁN**, representado por el Sr. Daniel Rubén Navarro Jorge, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de **233,48 m²**; ubicado en el Lote 20A, UCV 72 Zona E, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, en el distrito de Ate, 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 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 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, 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 18 de febrero de 2025 (S.I. N° 24362-2024), la **ASOCIACIÓN JOSÉ MARÍA ARGUEDAS ZONA "E" HUAYCÁN**, representado por el Sr. Daniel Rubén Navarro Jorge, (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio" amparándose en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI del representante de "la administrada"; **b)** Documento de Autorización de ejecución de Obras en áreas de uso público N° 642-05-SGOPP-GDU/MDA del 22.06.2005; **c)** Resolución de Alcaldía N° 0638 del 17.05.2006 emitida por la Municipalidad de Ate; **d)** Constatación de Posesión del 15.07.2005; 18.02.2010 y 24.08.2010; **e)** Certificado Literal de la Partida P02133962 de la O.R. Lima de la Z.R.- N° IX-Sede Lima; **f)** Panel Fotográfico de la Ficha Técnica N° 0144-2022/SBN-DGPE-SDS; **g)** Plano de Ubicación (U-1), Plano Perimétrico (P-01) y Memoria Descriptiva, documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 07.2023 elaborado y firmado por el Ing. Cesar David Velásquez Herrera con CIP 116191; y, **h)** 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 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 las solicitudes, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00289-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i) 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° **P02133962**, del registro de predios de Lima, signado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **30460**.
- ii) En el asiento N° 00002, se registra la transferencia a favor de COFOPRI en virtud del artículo 13 del Decreto Legislativo 803.
- iii) Se encuentra identificado como lote 20A Zona E, Zona de Vivienda del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV 72, en el Asiento N° 00003, se registra la inscripción de uso, donde **COFOPRI** otorga el Título de **Afectación de Uso** a favor del **Municipalidad Distrital de Ate Vitarte**, destinado a **DEPORTES**. En ese sentido, es un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
- iv) En el Asiento N° 00004, se registra la transferencia a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, mediante la Resolución N° 0945-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30.09.2019.
- v) De la situación física, se desprende que “el predio” de acuerdo con las imágenes satelitales del 25.03.2010 al 05.03.2024, se observa que “el predio” se encuentra totalmente ocupado. En la imagen de Street View del 10.2013 se visualiza que “el predio” se encuentra en una zona urbana consolidada, donde se visualiza que está ocupada por una construcción de un nivel con material noble, también se observa una pérgola con estructuras de material noble y vigas de madera, sin embargo, en la imagen del 05.2024, se observa que el área de evaluación se encuentra delimitada por un cerco de rejas metálicas. Dicha información se puede corroborar con la Ficha Técnica N° 0144-2022/SBN-DGPE-SDS, ambas con fecha de inspección 15.03.2022.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado respecto a “el predio”, que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso: deportes sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte, por lo que se encuentran 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 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)³ 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 disposición alguna bajo ninguna.

11. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se ha determinado que a la fecha “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, siendo un bien de dominio público, encontrándose vigente un acto de administración (afectación en uso), motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Administrada”.

13. Que, en tal sentido, 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 54° 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00238-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0603-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN JOSÉ MARÍA ARGUEDAS ZONA “E” HUAYCÁN**, representado por el Sr. Daniel Rubén Navarro Jorge, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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.
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

¹ 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 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 SNA 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.

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

El presente documento es impreso de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley N° 30910, Ley que promueve la modernización del Sistema 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: 328674476M