

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0913-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 518-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA EDUARDO DE LA PINIELLA**, representada por su presidente Oder Fredy Quispe Paredes, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de los predios de 16 082,19 m<sup>2</sup> y 9 668,33 m<sup>2</sup>, ubicados en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”, respectivamente, en conjunto “los predios”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 presentado el 26 de abril de 2024 (S.I. N° 11332-2024), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA EDUARDO DE LA PINIELLA**, representada por su presidente Oder Fredy Quispe Paredes; en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “los predios”, invocando la causal de posesión consolidada regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 al 03). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia simple del documento nacional de identidad del presidente de “la administrada” (fojas 04); **b)** Anotación de inscripción del Título N° 2024-00471113 (fojas 05 al 06); **c)** Certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Arequipa con fecha del 18 de marzo de 2024 (fojas 07 al 08); **d)** Certificado literal de la partida registral n° P06065891 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 09 al 21); **e)** Certificado literal de la partida registral n° P06065890 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 22 al 36); **f)** Plano de reestructuración N° 064-2006-MPA-GDU/SGAN-C suscrito por la Municipalidad Provincial de Arequipa (fojas 37); **g)** Resolución Gerencial N° 171-2007/MPA-GDU del 23 de marzo de 2007, emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa (fojas 38 al 39); **h)** Constancias de Posesión emitidas por la

Municipalidad Distrital de Cerro Colorado (fojas 40 al 65); **i**) Declaraciones Juradas de Autoavaluo HR y PU, con comprobantes de pago (fojas 66 al 84); y, **j**) Recibos de servicios emitidos por SEAL S.A. y SEDAPAR (fojas 85 al 102).

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 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.

5. Que, el procedimiento 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”).

6. 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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

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, es preciso indicar que, el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley” dispone que los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el literal j) del artículo 35°<sup>1</sup> de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62°<sup>2</sup> de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en “el TUO de la Ley” y “el Reglamento”, dentro de cuyas funciones se encuentra la referida a realizar actos de disposición respecto de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción.

10. Que, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, el Gobierno Regional de Arequipa adquirió competencias para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley

<sup>1</sup>Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

<sup>2</sup> Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

N° 27783, Ley de Bases de Descentralización, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00836-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del presente año (fojas 103 al 105), en el cual se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” no presentó documentación técnica con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 o WGS84 que permita identificar la ubicación y las dimensiones de “los predios”, no obstante, señala en su escrito en referencia a “los predios” las partidas registrales Nros. P06065891 y P06065890 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa.
- ii) En relación a “el predio 1”, se advierte que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral n° P06065891 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 6854.
- iii) De la lectura de la partida registral referida en el inciso anterior, se constata que “el predio 1”, producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Parque/Jardín; por ende, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible y dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos. Asimismo, en el Asiento 00005 corre inscrita la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, por un plazo indeterminado.
- iv) Por su parte, respecto a “el predio 2”, se verifica que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral n° P06065890 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 6855.
- v) De la lectura de la partida registral referida en el inciso anterior, se advierte que “el predio 2”. producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Área Verde; por ende, es un bien de dominio público, de carácter inalienable, imprescriptible e intangible, dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos. Asimismo, en el Asiento 00006 corre inscrita la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, por un plazo indeterminado.
- vi) De la consulta al módulo de trámites asociados a “los predios”, se verifica que no existe procedimiento en trámite alguno que evalúe la extinción de las afectaciones en uso recaídas sobre los mismos.
- vii) Finalmente, del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “los predios”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles y más recientes en el aplicativo Google Earth (correspondiente al 14 de marzo de 2024), herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que, “el predio 1” se encuentra en zona urbana, conformado por tres (03) manzanas consolidadas parcialmente, se visualiza ocupación de edificaciones consolidadas de tipo vivienda y vegetación propia de la zona en su interior, en condición de ocupado; y, “el predio 2” se encuentra en zona urbana, conformado por dos (02) manzanas consolidadas parcialmente, para el lado oeste se visualiza la ocupación parcial de edificaciones de tipo vivienda, una calle que atravesaría al predio y vegetación propia de la zona en su interior, en condición de parcialmente ocupado; no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales. Dicha información es reforzada con el resultado de las inspecciones técnicas realizadas por los profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS) con fecha 7 de abril de 2022 en “los

predios”, plasmado en las Fichas Técnicas Nros. 0186 y 0187-2022/SBN-DGPE-SDS.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando antecedente, ha quedado determinado que, si bien “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, estos tienen la condición de un bien de dominio público desde su origen tras constituir lotes de equipamiento urbano destinados a Parque/Jardín y Área Verde, sobre los cuales, a su vez, recaen actos de administración vigentes (en ambos afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Yura); encontrándose ambos 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; y, en consecuencia, ostentan el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>3</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>4</sup> del artículo 3° de “el Reglamento” y el literal g)<sup>5</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno.

13. Que, el artículo 50° de “el Reglamento” contempla que, la supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de los predios de dominio público, está a cargo de la SBN, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo que, dicha supervisión comprende también las acciones que en conjunto pueda promover la SBN con las entidades responsables de la administración, conservación y tutela de los predios de dominio público, tendientes al ejercicio efectivo del uso o servicio público; por lo que, en aplicación de ello, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión (SDS) la situación de “los predios”, a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección evalúe 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; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10; Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe Brigada N° 00479-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0942-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2024.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA EDUARDO DE LA PINIELLA**, representada por su presidente Oder Fredy Quispe Paredes, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

<sup>3</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>4</sup> 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 a 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>5</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.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez quede 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

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

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**