

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1743-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **468-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD COMUNAL DE VIVIENDA EL BOSQUE - UCV EL BOSQUE**, representado, entre otros, por su presidente Wilder Romero Fernández, peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 886,44 m², ubicado en el lote 1 de la Mz. NS6A de la Etapa Tercera, Zona "S" del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, 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 (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.º 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 21 de mayo del 2024 (S.I. N° 13811-2024), **UNIDAD COMUNAL DE VIVIENDA EL BOSQUE -UCV EL BOSQUE**, representado, entre otros, por su presidente Wilder Romero Fernández (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano perimétrico (fojas 4); **b)** plano de ubicación (fojas 5); **c)** memoria descriptiva (fojas 6); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 5 de abril del 2024 (fojas 9); **e)** cinco (5) fotografías (fojas 14); **f)** Resolución N° 028-CEC-CUAH.2000 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de marzo del 2000 (fojas 30); **g)** Resolución de Alcaldía N° 0644 emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 17 de abril del 2000 (fojas 31); **h)** denuncias emitidas por la Comisaría de Huaycán del 6 de mayo y junio del 2000 (fojas 33); **i)** diligencia de inspección judicial emitida por el Juez del Segundo Juzgado Penal de Chosica del 30 de abril del 2001 (fojas 35); y, **j)** Resolución de Gerencia de

Titulación N° 1395-2022-COFOPRI/GT emitida por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal del 29 de noviembre del 2002 (fojas 38).

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° 00818-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio del 2024 (fojas 52), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM WGS84 – Zona 18S consignada en el documento técnico presentado, verificando que el área gráfica resultante es 886,44 m², acorde con el área solicitada. Asimismo, “la administrada” manifiesta que viene ocupando “el predio” que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° P02209481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que corresponde al CUS 72306.

Del contraste gráfico de la poligonal resultante (886,44 m²) y la poligonal del CUS 72306, se advierte que el emplazamiento de la poligonal reconstruida no es acorde con el esquema de ubicación de los planos presentados, es decir, gráficamente presenta un desplazamiento de 5.00 metros aproximadamente con respecto a la poligonal del CUS 72306.

A fin de evaluar el área gráfico/físico que pretende adquirir “la administrada”, se ha identificado el Plano Perimétrico n° 0310-2023/SBN-DGPE-SDS (1 658,07 m²) asociado en el legajo digital del CUS 72306. Por ello, se procedió a georreferenciar “el predio” tomando como referencia el vértice “I” del plano perimétrico presentado y vértice 3 del Plano Perimétrico N° 0310-2023/SBNDGPE-SDS, para proceder con el análisis respectivo

Del análisis gráfico, se tiene un área gráfica resultante de 874,41 m², que difiere en 12,03 m² con el área solicitada 886,44 m², por lo que, se considerará el área gráfica resultante, dicha diferencia está dentro de las tolerancias catastrales, En ese sentido, se procederá a realizar el diagnóstico técnico en base a la posición corregida de “el predio” de carácter referencial, situado en las siguientes coordenadas:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANGULO INTERNO	COORDENADAS UTM - WGS84 ZONA 18S		COORDENADAS UTM - PSAD56 ZONA 18S	
				ESTE (m)	NORTE(m)	ESTE (m)	NORTE(m)
1	1 - 2	5.79	103°44'0"	302823.7393	8670604.4890	302586.6438	8670205.3265
2	2 - 3	28.23	95°36'43"	302826.9218	8670599.6465	302589.8265	8670200.4840
3	3 - 4	18.03	269°44'28"	302804.9595	8670581.9098	302567.8628	8670182.7470
4	4 - 5	19.08	88°53'52"	302816.2242	8670567.8318	302579.1283	8670168.6689
5	5 - 6	21.05	90°50'53"	302801.1012	8670556.2008	302564.0043	8670157.0377
6	6 - 7	19.96	156°52'54"	302788.0219	8670572.6959	302550.9241	8670173.5330
7	7 - 8	12.29	90°5'39"	302782.7570	8670591.9495	302545.6588	8670192.7868
8	8 - 9	14.75	92°54'55"	302794.6046	8670595.2103	302557.5072	8670196.0476
9	9 - 10	7.07	284°2'16"	302799.2361	8670581.2087	302562.1390	8670182.0459
10	10 - 11	12.85	254°17'34"	302805.2127	8670584.9930	302568.1160	8670185.8302
11	11 - 12	8.69	88°29'43"	302801.5337	8670597.3069	302564.4367	8670198.1443
12	12 - 1	14.66	184°26'56"	302809.9253	8670599.5758	302572.8289	8670200.4132
TOTAL		182.45					

- ii. "El predio" forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° P02209481 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, y anotado en el registro SINABIP CUS N° 7230
- iii. De la lectura de la Partida N° P02209481 (CUS N° 72306), se verifica que:
- Corresponde al predio de 6,155.47 m², denominado Lote 1, de la manzana NS 6A – Tercera Etapa, Zona S, del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, destinado a Uso Deportes, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
 - En el Asiento N° 00003 se inscribe la inscripción de dominio a favor del Estado de conformidad con lo dispuesto por el D.S. 005-2005-JUS.
 - En el Asiento 00004, corre la inscripción de extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Ate, anotada en el Asiento 00002, por incumplimiento de la finalidad del acto otorgado.
- iv. Se encuentra totalmente afectado por la concesión minera metálica denominada ADA I, con código 010062698, en condición extinguida
- v. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, según referencias de ubicación y área, técnicamente no guardan correspondencia con "el predio", queda a cargo del responsable legal establecer si lo presentado cumple con la formalidad requerida para acreditar la causal de venta
- vi. "El predio" se ubica en zona urbana consolidada, se encontraría totalmente ocupado y delimitado por viviendas de más de un nivel, construidas de concreto armado, aparentemente independientes entre sí, contaría con servicios básicos, los indicios de ocupación datan de antes del año 2009, análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth, la Ficha Técnica N° 353-2015/SBN-DGPE-SDS y la Ficha Técnica N° 035-2023/SBN-DGPE-SDS
- vii. "El predio" le corresponde la Zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM.

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 3º 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 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° 02748-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 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 22.2¹ del artículo 22 de “el Reglamento de la Ley 31119”. Al respecto, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML, a través del Oficio N° D000846-2024-MML-GDU-SPHU presentado el 11 de diciembre del 2024 (S.I N° 36428-2024) indicó a esta Superintendencia lo siguiente: “(...) *la División de Desafectaciones de esta Subgerencia informa que, agotada la búsqueda en el acervo documentario de esta Corporación Municipal, verifico que sobre el área en consulta no obra expediente de desafectación, que se encuentre en proceso de evaluación, ni se ha emitido Ordenanza alguna que apruebe la desafectación*”

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 73°² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ 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 no se encuentra en trámite el procedimiento de desafectación administrativa 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 posteriormente 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”.

¹ **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.”

² **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.

³ **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.

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.

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° 857-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1795-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **UNIDAD COMUNAL DE VIVIENDA EL BOSQUE -UCV EL BOSQUE**, debidamente representado por su presidente Wilder Romero Fernández, 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