

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1758-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **471-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO ALLCCARIMA MENDOZA**, peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 140,00 m² ubicado en el lote "11- B" - Mz. F, Sector Nuevo Paraíso, del Asentamiento Humano La Unión de Villa, en el distrito de Villa El Salvador, 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 31 de mayo del 2024 (S.I. N° 14973-2024), **EDUARDO ALLCCARIMA MENDOZA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestado que se encuentra viviendo desde el año 2005 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** constancia de posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos N° 142-2014-MVES-GDU-SGOPCCU emitida por la Municipalidad distrital de Villa El Salvador (fojas 2); **b)** recibos únicos de caja emitido por la Municipalidad distrital de Villa El Salvador el 20 de agosto del 2020 (fojas 3); **c)** plano de ubicación (fojas 6); y, **d)** plano perimétrico (fojas 7).

4. Que, mediante escrito presentado el 16 de setiembre del 2024 (S.I. N° 26764-2024), "el administrado" reitera su solicitud de venta directa; adjuntando la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva (fojas 9); **b)** plano de ubicación (fojas 12); **c)** plano perimétrico (fojas 13); **d)**

declaración jurada de autovaluo emitido por la Municipalidad distrital de Villa el Salvador.

5. 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”).

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 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”.

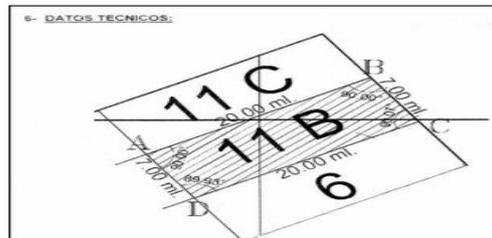
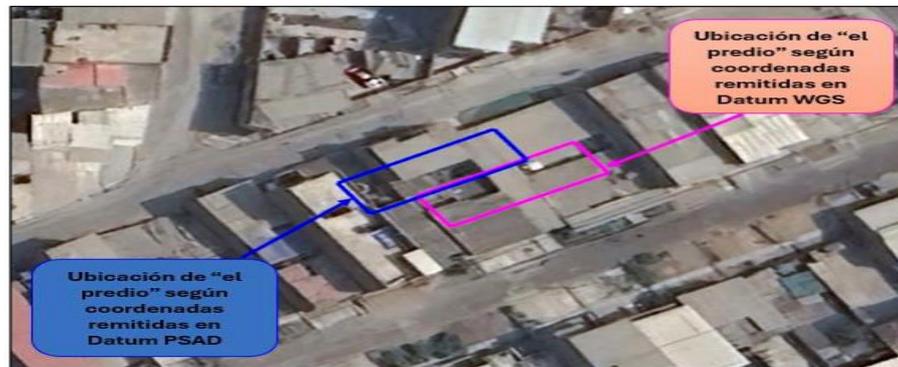
7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, 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.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01084-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM– Zona 18S (no se consigna DATUM), se advierte que el cuadro de datos técnicos, según la realidad física, no son acordes con la planimetría de “el predio”, es decir presentan deficiencias técnicas.



Sin embargo, a fin de evaluar el área gráfica/física que se pretende adquirir, se ha identificado el Plano de Diagnostico n° 1815-2020/SBN-DGPE-SDS asociado en el legajo digital del CUS 29948, que corresponde a la ocupación de la vivienda signada con el Lote “11B” de la Mz. “F”, cuya poligonal gráfica es de 129,96 m², la misma, que difiere en 10,04 m² del área solicitada (140,00 m²). Asimismo, se deja constancia que el presente diagnóstico gráfico se realizara con el área gráfica de 129,96 m² en DATUM PSAD56, que estaría inmersa en el área solicitada sujeto a la validación por “el administrado”.

- 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 registral N° P03158931 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 29948.
- iii. De la lectura de la Partida N° P03158931 (CUS N° 29948), se verifica que:
 - Corresponde al predio ubicado en la Mz F, Lote 11 del Sector Nuevo Paraíso, del Asentamiento Humano La Unión de Villa, destinado para uso deportes, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
 - En el Asiento N°00003, corre la inscripción de uso (Afectación en Uso) a favor de la Municipalidad de Villa El Salvador, por un plazo indefinido con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: campo deportivo.
 - En el Asiento n° 00004, corre la inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según lo dispuesto por la Resolución n°1108-2016 del 16.12.2016.
 - En el Asiento n° 00005, corre la inscripción de la Cancelación de Uso (Extinción Parcial de la Afectación en Uso), anotado en el Asiento n° 00003, en mérito a la Resolución n° 055-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19.01.2021, que resuelve disponer la extinción Parcial de la Afectación de Uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la SBN, respecto de las áreas 56.74 m² y 447,41 m² dando un total de 504,15 m². Se precisa que “el predio” se encuentra en el ámbito desafectado de 447,41 m² correspondiente de la presente partida.
- iv. “El predio” le corresponde la Zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM.
- v. “El predio” se ubica en zona urbana consolidada, se encontraría totalmente ocupado por una construcción de dos pisos con paredes de concreto armado y techo de calamina para fines de vivienda, contaría con servicios básicos, los indicios de ocupación datan antes 2010, análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth (2010 -2024) y la Ficha Técnica N° 0315-2020/SBN-DGPE-SDS.

11. 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.

12. 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.*”

13. 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”.

14. Que, en dicho marco legal mediante, mediante el Oficio N° 02772-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre 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° D000847-2024-MML-GDU-SPHU presentado el 11 de diciembre del 2024 (S.I N° 36429-2024) 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, verificó que sobre el área en consulta no obra expediente de desafectación, que se encuentre en proceso de evaluación, ni se ha omitido Ordenanza alguna que apruebe la desafectación*”

15. 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 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y

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

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 cuenta con procedimiento de desafectación administrativa 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”.

16. 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° 875-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1819-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **EDUARDO ALLCCARIMA MENDOZA**, 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

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.