

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0030-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **1276-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **EDITH BEATRIZ BENITO ALVINO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de 02 áreas denominadas: "Área 01" y "Área 02", que hacen un área total de: 1 408,49 m<sup>2</sup>, ubicados en la Comunidad Urbana Autogestionaria "HUAYCAN" a la altura del cruce entre la Av. José Carlos Mariátegui y el pasaje N° 4 de la UCV 233 – Zona "Z", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios"; 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 25 de octubre del 2021 (S.I. N° 27657-2021), la señora **EDITH BEATRIZ BENITO ALVINO** (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación y venta directa de "el predio" sin invocar la causal de venta, de acuerdo al artículo 222 del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto, adjunta documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 23-34); **b)** copia de la resolución de sub gerencia N° 795-2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 18 de noviembre de 2020 (fojas 35); **c)** copia del certificado literal de la partida registral N° P02204890 del Registro de Predios de Lima (fojas 36-41); **d)** plano trazado y lotización, lamina L-03, visado por la Municipalidad Distrital de Ate con fecha 12 de noviembre de 2020 (fojas 42); **e)** memoria descriptiva, visado por la Municipalidad Distrital de Ate, con fecha 21 de octubre del 2013 (fojas 43-45); **f)** copia de una solicitud de autorización municipal para realizar trabajos de instalación de agua y desagüe de fecha 14 de marzo del 2014 (fojas 46); **g)** copia de constatación de posesión emitida por la Dirección de Gobierno Interior del Ministerio del Interior de fecha 11 de octubre del 2010 (fojas 47); **h)** copia de solicitud dirigida a COFOPRI de fecha 28 de junio del 2002 (fojas 48); **i)** copia de la constancia de posesión N° 074-2013, N° 058-2013, N° 059-2013, N° 060-2013, N° 061-2013, N° 062-2013, N° 063-2013, N° 064-2013, N° 065-2013, N° 066-2021 y N° 067-2013 emitidos por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate, el 09 de

enero del 2014 (fojas 49-59); **j**) copia del contrato privado de transferencia de posesión 12 de mayo del 2016 (60-62); **k**) copia de recibos pagos de arbitrios e impuesto predial de los periodos 2019, 2020, 2018, 2014, 2013 cancelados (fojas 63- 73) **l**) copia de los certificados negativo de propiedad emitidos por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 74-81); **m**) copias de los recibos del servicio de Luz y Agua (fojas 82-94); **n**) copia de declaración jurada de fecha 10 de marzo del 2018 (fojas 95-103); **ñ**) 19 fotografías presentada por "la administrada" (fojas 104-113); **o**) copia del Oficio N° 01165-2021/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión de la SBN fecha 22 de julio del 2021 (fojas 114); **p**) copia del Oficio N° 00623-2021/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión de la SBN fecha 04 de mayo del 2021 (fojas 115); **q**) copia del Oficio N° 01754-2021/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión de la SBN el 28 de diciembre del 2021 (fojas 117); y, **r**) copia del Oficio N° 01751-2020/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión de la SBN el 23 de diciembre del 2020 (fojas 118-119).

**4.** Que, el procedimiento 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, por su parte el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" concordado con el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01797-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre del 2021, en el que se concluye, entre otros, respecto de "los predios" lo siguiente:

- i)** Desarrollada la poligonal de "los predios", se realizó un ligero desplazamiento al verificar que la información gráfica presenta deficiencias técnicas en la georreferenciación, razón por la cual la

evaluación será para el “Área 01” con el área gráfica de 270 m<sup>2</sup> y el “Área 02” con el área gráfica de 1 138,49 m<sup>2</sup>.

- ii) “Área 01”, se superpone en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N°. P02204890 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38033.
- iii) “Área 02”, se superpone en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en la partida registral N°. P02204891 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37785.
- iv) De la revisión de la partida registral N°. P02204890, corresponde al predio identificado como Lote 6, Mz. NS1A, que constituye un equipamiento urbano de servicios públicos complementarios destinado al uso de deporte, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.
- v) De la revisión de la partida registral N°. P02204891, corresponde al predio identificado como Lote 7, Mz. NS1A, que constituye un equipamiento urbano de servicios públicos complementarios destinado al uso de deporte, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.
- vi) Según la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth de “los predios” se ha determinado lo siguiente: a) “Área 01” según imágenes satelitales de fechas 18.11.2009, 29.04.2013 y 29.01.2021, se encuentra ocupado desde el 18.11.2009 por construcciones de material noble, techado, con aparente uso de vivienda, aunque no se descarta que se lleven a cabo otros usos; y, b) “Área 02” según imágenes satelitales de fechas 22.05.2008, 12.07.2010, 29.04.2016 y 29.01.2021, se encuentra ocupado desde el 22.05.2008 por viviendas pero no se puede observar el material presumiendo que sería material precario.

11. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, se colige que “los predios”, se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, se trata de bienes de dominio público, debido a que constituyen equipamientos urbanos destinados al uso de deporte y afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>o</sup> del numeral 3.3 del artículo 3<sup>o</sup> de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2<sup>o</sup> del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, “los predios” no pueden ser objeto de venta directa, debiendo declararse la improcedencia de la solicitud.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46<sup>o</sup> del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 Brigada N° 00021-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022; y, los Informes Técnicos Legales N° 0031-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0032-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022.

<sup>1</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>2</sup> **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.

<sup>3</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.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **EDITH BEATRIZ BENITO ALVINO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**