

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0068-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1271-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR DE MARIATEGUI**, representada por Edén Esteban Ramos Chuquiray, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 23 235,68 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 10 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29156-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR DE MARIATEGUI**, representada por Edén Esteban Ramos Chuquiray (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1 a 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia de Certificado Literal de la partida registral N° 13532048 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 a 10); 2) copia del Documento Nacional de Identidad de Edén Esteban Ramos Chuquiray (foja 11); 3) Certificado de Búsqueda Catastral N° 00647-2021 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (fojas 12 a 14); 4) planos de ubicación, perimétrico, de trazado y lotización (U-01, P-01 y PTL-01), y memoria descriptiva, signados por ingeniero civil César Enrique Acosta Navarro (fojas 15 a 50); y, 5) copia de Declaraciones Juradas de Autovaluo 2021 (PU, HR y HLA) emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 51 a 88).

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 las solicitudes.

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 las solicitudes, 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° 00001-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2022 (fojas 89 a 39), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 19 997,28 m<sup>2</sup> (86,06% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI en la partida registral N° P03216591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 59491.
- ii) 247,30 m<sup>2</sup> (1,07% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI en la partida registral N° P03309985 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin registro CUS.
- iii) 118,87 m<sup>2</sup> (0,51% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P03309997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 136054, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del Asentamiento Humano Dora Francisca Zea – San Gabriel Vallecito Alto, para el desarrollo específico de sus funciones (Asiento 003), constituyendo un Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales; teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iv) 83,73 m<sup>2</sup> (0,36% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P03310012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

- v) 76,96 m<sup>2</sup> (0,33% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P03310013 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- vi) 2 711,54 m<sup>2</sup> (11,67% de “el predio”) se encuentra inmersos en zona sin antecedentes registrales.
- vii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto al área sin antecedentes registrales (**ítem vi**) que se encuentra sin delimitación física que restrinja su acceso a terceros, verificándose que en la imagen del 07 de marzo del 2010 se entraba en la condición de desocupada; y, es a partir de la imagen del 31 de marzo del 2012 que se visualiza la ocupación de un módulo de 30 m<sup>2</sup> (0,13%) aproximadamente; la cual ha tenido un incremento progresivo hasta la imagen más actual del 03 de noviembre del 2021, en la que se visualizan edificaciones tipo vivienda hasta abarcar un área de 1 083,00 m<sup>2</sup> (4,66%) aproximadamente. Asimismo, se visualiza una vía de tipo local que atraviesa el predio de este a oeste.

11. Que, en atención a lo señalado en los **ítems i), ii), iv) y v)** del considerando anterior, al haberse determinado que el 87,13% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI y que el 0,69% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el octavo considerando de la presente Resolución.

12. Que, por su parte, corresponde indicar que el área descrita en el **ítem vi)** del noveno considerando de la presente Resolución, recae en ámbito sin antecedentes registrales; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre las áreas antes señaladas, en atención a lo dispuesto en el artículo 76° de “el Reglamento”. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área. No obstante, corresponde indicar que estando a lo advertido en el **ítem viii)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup>, dicha área se encuentra sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; verificándose en imagen del 07 de marzo del 2010 se encontraba en la condición de desocupada; y, es a partir de la imagen del 31 de marzo del 2012 que se advierte una ocupación parcial del misma; en tal sentido, al no cumplirse con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, de lograrse su inscripción a favor del Estado; no será posible de disponer por las causales de venta directa sustentadas en la posesión.

13. Que, finalmente en cuanto al área descrita en el **ítem iii)** del noveno considerando de la presente Resolución se encuentra inmerso en propiedad inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Asentamiento Humano Dora Francisca Zea – San Gabriel Vallecito Alto), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, 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”.

<sup>1</sup> Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

<sup>2</sup> Requisitos de las causales 3) y 4) de “el Reglamento”:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

<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> a) 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

**14.** Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiendo disponerse el expediente cuando se declare consentida la presente resolución.

**15.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

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° 072-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 070-2022/SBN-DGPE-SDDI ; N° 071-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 072-2022/SBN-DGPE-SDD, todos del 27 de enero del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR DE MARIATEGUI**, representada por Edén Esteban Ramos Chuquiray, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUATRO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**QUINTO.-** 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° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

---

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.