

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0447-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de mayo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **156-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **VILMA KOSHTHA MINAYA PORTAL**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 450,00 m<sup>2</sup> ubicado en la zona Nueva Jerusalén de Campoy, en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero del 2022 (S.I. N° 05106-2022) la señora Vilma Koshtha Minaya Portal, en adelante "la administrada", solicita la venta directa de "el predio" manifestando que cuenta con la posesión pacífica, pero no invoca ninguna de las causales descritas en el artículo 222º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 3); **c)** copia del certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, el 27 de enero de 2022 (fojas 4); **d)** plano de ubicación – localización suscrito por ingeniero civil, Iovan Javier Márquez Ccallocunto (foja 5-7); **e)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 8-9); **f)** plano de zonificación actual suscrito por ingeniero civil, Iovan Javier Márquez Ccallocunto (foja 10); y, **g)** plano de zonificación propuesta suscrito por ingeniero civil, Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 11).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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° 00544-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2021, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 355,57 m<sup>2</sup> (79,02 % que representa “el predio”) se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 79731.
- ii) 94,43 m<sup>2</sup> (20,98% que representa “el predio”) se encuentra superpuesto con predio inscrito a favor de la Asociación Pro – Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, en la partida registral N° P02139000 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii) Presenta zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04.10.07 publicado el 07.10.07.
- iv) De la ocupación física de “el predio” se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth de fechas 23.01.2020, 17.04.2017, 25.10.2017 y 03.11.2021 que se trata de un terreno con pendiente moderada en falda de cerro con suelo pedregoso; asimismo, de las imágenes de fecha 23.01.2010 se advierte que se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico cuya condición se mantenía en la imagen satelital del 17.04.2017, mientras que en la imagen satelital del 25.10.2017 se observa movimientos de tierra y nivelación del terreno y sobre parte de esta dos (02) áreas que estarían compuestas por una vivienda y un baño de material precaria pero sin cerco perimétrico, condición que se mantiene en la imagen satelital del 03.11.2021.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que el área de 94,43 m<sup>2</sup> (20,98% que representa “el predio”), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia al ser de titularidad de Asociación Pro – Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre este, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

---

**1 Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

**11.** Que, en cuanto al área de 355,57 m<sup>2</sup> (79,02 % que representa “el predio”), se ha determinado que es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” en la medida que esta ha manifestado encontrarse en posesión de “el predio”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

- 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”).

**12.** Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>2</sup>, el área de 355,57 m<sup>2</sup> (79,02 % que forma parte de “el predio”) según la imagen satelital del 23.01.2010, se encontraba desocupada y sin cerco perimétrico cuya condición se mantenía en la imagen satelital del 17.04.2017; posteriormente, en la imagen satelital del 25.10.2017, se observa movimientos de tierra y nivelación del terreno y sobre parte de esta dos (02) áreas que estarían compuestas por una vivienda y un baño de material precaria pero sin cerco perimétrico, condición que se mantiene en la imagen satelital del 03.11.2021.

**13.** Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el - caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

**14.** Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth en el área de 355,57 m<sup>2</sup> (79,02 % que forma parte de “el predio”), según la imagen satelital del 23.01.2010, se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico cuya condición se mantenía en la imagen satelital del 17.04.2017; posteriormente, en la imagen satelital del 25.10.2017, se observa movimientos de tierra y nivelación del terreno y sobre parte de esta dos (02) áreas que estarían compuestas por una vivienda y un baño de material precaria pero sin cerco perimétrico, condición que se mantiene en la imagen satelital del 03.11.2021; por lo que, no sería posible continuar con la evaluación de lo solicitado por “la administrada”.

**15.** Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que; **a)** el área de 94,43 m<sup>2</sup> (20,98% que representa “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** el área de 355,57 m<sup>2</sup> (79,02 % que representa “el predio”), no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que deberá declararse improcedencia su solicitud de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución.

---

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

<sup>2</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.

**16.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0494-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2022 y el Informe Brigada N° 0378-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VILMA KOSHTHA MINAYA PORTAL**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan 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° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**