

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0525-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de mayo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **477-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOHN HARRY RODRÍGUEZ AGUILAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 500,00 m<sup>2</sup> ubicado en la Mz. W, Lote 3, sector Cerro Colorado en el distrito de Pucusana, 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 "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 06 de mayo del 2022 (S.I. N° 12188-2022) el Sr. John Harry Rodríguez Aguilar, en adelante "el administrado", solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de "el administrado" (foja 3); **b)** cuadro de rutas de evaluación (foja 4); **c)** plano perimétrico visado por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 5); **d)** plano de ubicación visado por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 6); y, **e)** memoria descriptiva visado por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 7-8).

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, 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 la solicitud, 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° 00600-SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2022, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 39053.
- ii) De la lectura del asiento C del rubro de títulos de dominio, corre la inscripción de la inmatriculación a favor del Estado en mérito de la Resolución N° 022-2003/SBN-GO-JAR de fecha 27.02.2003.
- iii) Se superpone con proceso judicial con legajo N° 095-2011, materia legal: Desalojo, seguido ante el Juzgado Mixto de Lurín de tipo Civil y en estado no concluido, según el aplicativo del SINABIP y la base gráfica de procesos judiciales con la que cuenta en esta Superintendencia.
- iv) “El administrado” si bien indica la causal 3) señalada en el artículo 222° de “el Reglamento” pero no presenta documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.
- v) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se observa de las imágenes del Google Earth disponibles del período 2002 al 2016, que es de naturaleza eriaza, presentando dos (02) zonas de topografía plana y en su parte posterior un cerro; observando lo siguiente: **a)** en la imagen del 2002 al 2014, se advierte sin delimitación física y desocupado, siendo ratificado con la imagen del Street View del año 2014, salvo en la cima del cerro donde se aprecia una construcción que abarca una extensión menor al 1%; **b)** en la imagen de enero de 2016, se advierte una construcción de un cerco que parte del lindero que da frente a la carretera de acceso al C.P. Pucusana; **c)** en la imagen de enero de 2020, se encuentra un cerco perimétrico sin desarrollo de actividad alguna sin construcciones al interior del mismo.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar si la solicitud de “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, el inciso 3) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales,

<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

**3) Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los

educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b**) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**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 predio” durante el período del 2002 al 2016, es de naturaleza eriaza, presentando dos (02) zonas de topografía plana y en su parte posterior un cerro; observando lo siguiente: **a**) en la imagen del 2002 al 2014, se advierte sin delimitación física y desocupado, siendo ratificado con la imagen del Street View del año 2014, salvo en la cima del cerro donde se aprecia una construcción que abarca una extensión menor al 1%; **b**) en la imagen de enero de 2016, se advierte una construcción de un cerco que parte del lindero que da frente a la carretera de acceso al C.P. Pucusana; y, **c**) en la imagen de enero de 2020, se encuentra un cerco perimétrico sin desarrollo de actividad alguna sin construcciones al interior del mismo.

**13.** Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN, 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 “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que 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 “el predio” en la imagen del 2002 al 2014, se advierte sin delimitación física y desocupado, siendo ratificado con la imagen del Street View del año 2014, salvo en la cima del cerro donde se aprecia una construcción que abarca una extensión menor al 1%; mientras que en la imagen de enero de 2016, se advierte una construcción de un cerco que parte del lindero que da frente a la carretera de acceso al C.P. Pucusana y finalmente en la imagen de enero de 2020, se observa un cerco perimétrico sin desarrollo de actividad alguna sin construcciones al interior del mismo; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

**15.** Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

**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; el Informe Técnico Legal N° 0583-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2022 y el Informe Brigada N° 00450-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2022.

## **SE RESUELVE:**

---

bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

<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.

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOHN HARRY RODRÍGUEZ AGUILAR**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**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**