

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0703-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de julio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 480-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DIANA QUISPE SÁNCHEZ y NARCISO CLETO IBARRA HONORATE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 91 807,95 m<sup>2</sup>, ubicado entre el AA.HH. Cruz del Norte Parcela 1, A.H. Autogestionaria San Benito y Red de Energía del Perú, Sector Lomas de Carabayllo, fundo Ibarra Quispe, distrito de Carabayllo, 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 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 22 de abril del 2022 (S.I. N° 11097-2022) por **DIANA QUISPE SÁNCHEZ y NARCISO CLETO IBARRA HONORATE** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-3). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Minton Edward Villacorta Castro (foja 4); **b)** copia legalizada del plano de ubicación suscrito por ingeniero civil, Minton Edward Villacorta Castro (fojas 5); **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Minton Edward Villacorta Castro (fojas 6); **d)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 1349795 del 07 de marzo de 2022 (fojas 7-9); **e)** copia legalizada del gráfico referencial complementario del 08 de abril de 2022 (fojas 10); **f)** declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado del 22 de abril de 2022 (fojas 11); **g)** copia del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 12-13); **h)**

copias legalizadas de la declaración jurada de autoavalúo de impuesto predial, año 2022 HR y PR (fojas 14-15); **i**) copia legalizada de la constancia de no adeudo tributario N° 626-2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 23 de febrero de 2022 (fojas 16); **j**) copia legalizada de la constancia de no adeudo tributario N° 618-2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, el 23 de febrero de 2022 (fojas 17); **k**) copia legalizada de la copia certificado Nro. 342-07-REGPOL-LIMA-DIVTER-N1.CC del 21 de noviembre de 2007 (fojas 18); **l**) copia legalizada de la copia certificado Nro. 005-15-REGPOL-LIMA-DIVTER-N1.CC-SEC del 23 de marzo de 2015 (fojas 19); **m**) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Dirección General de Gobierno Interno del Ministerio del Interior el 30 de mayo de 2012 (fojas 20); y, **n**) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Dirección General de Gobierno Interno del Ministerio del Interior el 26 de marzo de 2014 (fojas 21).

**4.** 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”).

**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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00634-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** 88 382,14 m<sup>2</sup> (96,27% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, se encuentra inscrito en la partida registral N° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 56405, de la que se continuará la evaluación.
- ii)** 3 425,81 m<sup>2</sup> (3,73% de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida registral N° 13308415 a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 87253.
- iii)** 8 592 m<sup>2</sup> de “el área disponible”, se encuentra afectado con línea de alta tensión Huarangal -

Comas L-6349 de la Empresa ENEL de distribución Perú de 60 kv, en operación, le corresponde faja de servidumbre de 16 m., según la plataforma del Mapa Energético de OSINERMIN.

- iv) Sobre “el área disponible”, recae el proceso judicial vinculado al CUS N° 56405, con Legajo N° 115-2021, Exp. Jud. N° 3392-2019, cuyo demandante es: Asoc. De Vivienda Unidos Más que Nunca y demandado: SBN, materia legal: Impugnación de Resolución Administrativa, según consulta al SINABIP de esta Superintendencia.
- v) Para el cumplimiento de la causal 4), “los administrados” presentan documentación de fecha posterior al 25 de noviembre del 2010 y además no contiene datos suficientes para determinar su correspondencia con “el predio”.
- vi) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes del Google Earth de fechas 01.03.2009 y 27.02.2011 se encuentra desocupado, cuya condición se mantiene hasta la fecha más reciente 30.12.2021; asimismo, del uso de las imágenes del Street View del año 2013, se observa que “el predio” se encuentra cercado con palos y remoción de tierra.
- vii) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0042-2019/SBN-DGPE-SDS del 01 de febrero del 2019 respecto del área de 88 382,14 m<sup>2</sup>, se advierte, entre otros, lo siguiente: **a)** se encuentra totalmente desocupado y parcialmente cercado con alambres de púas y palos, en el interior se observó desmonte, un almacén de metal para cartel; **b)** al momento de la inspección no se encontró a nadie que diera información sobre el predio; y, **c)** el predio no cuenta con el servicio básico de agua desagüe y luz.
- viii) Respecto a la zonificación del “área disponible” se advierte que: 77 350,14 m<sup>2</sup> (84.25%) recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) y 11 032,00 m<sup>2</sup> (12.02%) se encuentra sobre áreas de circulación por el Norte con Avenida Este – Oeste, por el Este con Calle Las Gardenias y por el Sur con Calle Los Claveles, según plano de Zonificación del Distrito de Carabaylo, aprobado con Ordenanza N.º 1105-MML del 13.12.07, publicada el 05.01.08, lo que ha sido corroborado al realizar la consulta en el GEOLLACTA – COFOPRI, donde se advierte que estaría superpuesto parcialmente por el Norte con vía de la Avenida Este – Oeste en un área de 2 213 m<sup>2</sup> (2.41%), por su lado Este, superpuesto en 2 534 m<sup>2</sup> (2.76%) con la vía de la Calle Las gardenias y por su lado SUR en 6 285 m<sup>2</sup> (6.84%) con Calle los Claveles, para ello se tomó en cuenta el trazo de secciones viales presentado por “los administrados”, la cual indica que la vía de la Av. Este – Oeste Ahora San Pedro de Carabaylo, tiene un ancho de vía de 32 ml, para la vía Calle las Gardenias un ancho vía de 12 ml, tal como se muestra en la imagen. De la vía Calle los claveles no muestra ancho vial.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem **iv)** del considerando precedente, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informe sobre el estado actual del proceso judicial no concluido con Legajo N° 115-2021 (Exp. 3392-2019) sobre impugnación de resolución administrativa, siendo que a través de la Memorandum N° 00903-2022/SBN-PP del 07 de junio de 2022, la Procuraduría Pública informa que el proceso judicial recaído sobre el Legajo N° 115-2021 fue interpuesto por la "Asociación de Vivienda Más Unidos Que Nunca" contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, ante el Tercer Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, el estado del proceso es **NO CONCLUIDO**, se encuentra en etapa **IMPUGNATORIA**, esto debido a que mediante Res. N°12 se declaró inadmisibles las apelaciones interpuestas por la parte demandante contra la Res. N° 11 que resolvió declarar improcedente la demanda sobre nulidad de resolución administrativa; se advierte además que con fecha 04 de mayo de 2022, la parte demandante presentó un escrito “cumpliendo mandato” a fin de que se declare admitido su recurso de apelación.

11. Que, en relación al área de 3 425,81 m<sup>2</sup> (3.73% de “el predio”) señalada en el ítem **ii)** del noveno considerando, ha quedado determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56<sup>o</sup>1 de “el Reglamento”.

<sup>1</sup> 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.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

12. Que, en cuanto al área de 11 032,00 m<sup>2</sup> (12.02% de “el predio”) señalada en el ítem **viii**) del noveno considerando, al encontrarse sobre área de circulación, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1992<sup>2</sup> y el numeral 2 del artículo 3.3. de “el Reglamento”<sup>3</sup>; razón por la cual dicha área no pueden objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

13. Que, en virtud a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente Resolución, corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto de la solicitud de venta directa en relación al área de 77 350,14 m<sup>2</sup> (84,25% de “el predio”) (en adelante “área resultante”).

14. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el área resultante”, es un predio de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “los administrados” cumplen con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

15. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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”); 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.

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **viii**) del noveno considerando de la presente Resolución, según la Ficha Técnica N° 0042-2019/SBN-DGPE-SDS del 01 de febrero del 2019, que corresponde a la inspección técnica realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se advierte que “el área resultante” que forma del área de 88 382,14 m<sup>2</sup>, se encuentra totalmente desocupado y parcialmente cercado con alambres de púas y palos, en el interior se observó desmonte, un armazón de metal para cartel. En ese sentido, se colige que “el área resultante” se encuentra desocupado y parcialmente cercado; no obstante, tal delimitación no es obra civil de carácter permanente ni restringe el acceso de terceros en “el predio” solicitado por “los administrados”; motivo por el cual, no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo quinto considerando para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

17. Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 3 425,81 m<sup>2</sup> (3.73% de “el predio”) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN; **b)** el área de 11 032,00 m<sup>2</sup> (12.02% de “el predio”) se encuentra en área de circulación; y, **c)** el área de 77 350,14 m<sup>2</sup> (84,25% de “el predio”) no cumple con uno de los requisitos descritos en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento para proceder a una venta directa; por lo que deberá declararse improcedente la pretensión de “los administrados” y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta Resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

---

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

<sup>2</sup> **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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>3</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 ya 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.

19. 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 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, el Informe Técnico Legal N° 0784-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio del 2022 y el Informe Brigada N° 00569-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **DIANA QUISPE SÁNCHEZ y NARCISO CLETO IBARRA HONORATE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**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**