

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1125-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.° 042-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud de adjudicación en venta directa formulada por la **EMPRESA IBG LOGISTICS S.A.C.** debidamente representada por su apoderado Juan Carlos León Meléndez, respecto de dos (02) áreas: i) 7 518,91 m<sup>2</sup>; y, ii) 7 292,78 m<sup>2</sup>, ambas ubicadas en la Zona “Quebrada La Tapada” del Valle de Ate Alto, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N.° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante escrito s/n presentado el 25 de julio de 2013 (S.I. 13343-2013) (fojas 01 al 05), la Empresa IBG Logistics S.A.C. debidamente representada por su apoderado Juan Carlos León Meléndez, tal como se desprende de la Partida N.° 11769521 del Registro de Personas Jurídicas, Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX-Sede Lima (en adelante “el administrado”), solicitó la adjudicación en venta directa por las causales prescritas en los literales a) y c) del Artículo 77° del entonces reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, respecto de las áreas: i) 7 544,31 m<sup>2</sup>; ii) 7 292,78 m<sup>2</sup> (en adelante “áreas iniciales”), ambas ubicados en la Zona “Quebrada La Tapada” del Valle de Ate Alto, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima; adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia de la Partida Registral de “el administrado” (fojas 10 al 13); b) Copia de la Partida N.° 12334777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15 al 16); c) Copia de la Partida N.° 13011859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18 al 19); d) Copia de la Partida N.° 13011862 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 21 al 22); e) Copia de formato Hoja Resumen de los años 1990 y 1991

(fojas 24 al 26); f) Copia de formato Predio Urbano del año 1989 (foja 27); g) Certificado de Búsqueda Catastral de un área de 19 277,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima (fojas 29 al 30); g) Copia de Plano Ubicación-Localización del área de 2 012,59 m<sup>2</sup> y 1 580,21 m<sup>2</sup> (foja 32); h) Copia de Plano Ubicación-Localización del área de 3 593,10 m<sup>2</sup> (foja 33); i) Copia simple de solicitud de subdivisión (fojas 35 al 36);

3. Que, es preciso señalar 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 por la Resolución N.° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, de la normativa glosada en el considerando precedente, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (evaluación formal de la solicitud), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

5. Que, como producto de la evaluación efectuada al requerimiento de venta directa formulado por “el administrado”, esta subdirección emitió el Oficio n.° 1111-2013/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2013 (fojas 38 al 39), a través del cual se solicitó la remisión de documentación técnica que permita determinar la ubicación de las “áreas iniciales”, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles, los mismos que debían contabilizarse desde el siguiente de la notificación del citado oficio, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud y procederse al archivo respectivo;

6. Que, es preciso señalar que el oficio descrito en el numeral precedente fue debidamente notificado a “el administrado” el día 16 de setiembre de 2013 y revisado el Sistema Integrado Documentario-SID al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, se verificó que mediante escrito s/n recibido el 26 de setiembre de 2013 (SI. N.° 17540-2013) (foja 40), “el administrado” brindó atención al requerimiento formulado, cumpliendo con la remisión de la documentación técnica de las “áreas iniciales”;

7. Que, mediante escrito s/n registrado en esta Superintendencia el 15 de octubre de 2013 (SI. N.° 18725-2013) (foja 45), “el administrado” comunicó la variación de las áreas materia de pedido de venta directa, siendo éstas las siguientes: i) 7 518,91 m<sup>2</sup> (en adelante el “predio 1”) y 7 292,78 m<sup>2</sup> (en adelante el “predio 2”), ambos ubicados en la Zona Quebrada La Tapada del Valle de Ate Alto, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima;

8. Que, como parte de la evaluación efectuada por esta subdirección al presente procedimiento, se emitió el Informe Brigada n.° 1335-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2016 (fojas 53 al 54), el cual fuera complementado a través de los Informes de Brigada N.° 00826-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2017 (fojas 68 al 69), Informe Preliminar N.° 01263-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019 (fojas 82 al 85) e Informe Preliminar n.° 00309-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (fojas 93 al 94), en los cuales se concluía que “el administrado” no cumplía con las causales establecidas en los literales a) y c) del Artículo 77° del entonces Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA;

9. Que, debe tenerse presente que de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, *los procedimientos sobre*

*disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el reglamento en el estado en que se encuentran, por tal motivo, esta subdirección en el presente procedimiento procedió con adecuar el mismo a la normativa vigente, y en consecuencia, se evaluó al amparo de lo señalado en los numerales 1 y 3 del Artículo 222° de “el Reglamento”;*

10. Que, en atención a dicha adecuación, esta subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 00534-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2022 (fojas 95 al 100), a través del cual se actualizó el diagnóstico técnico del requerimiento de venta directa formulado por “el administrado”, concluyéndose respecto del “predio 1” y “predio 2”, lo siguiente:

### 10.1 Titularidad registral

#### a) “Predio 1”:

- Se superpone parcialmente en **6 500.93 m<sup>2</sup>**, con el CUS N.° 100694 correspondiente al área total del predio ubicado en la Quebrada La Tapada del Valle de Ate Alto, a la altura de la Calle Los Laureles, inscrito a favor del Estado en la Partida N.° 13562360 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX-Sede Lima. Constituye un bien de dominio privado estatal y no cuenta con acto de administración vigente.
- Se superpone parcialmente en 832.63 m<sup>2</sup>, con la Partida N.° 43014269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX-Sede Lima, inscrita a favor de la Sra. Eleanor María Teresa Davis Benavides. Constituye propiedad privada respecto de la cual la SBN no tiene injerencia.
- El resto del área de (185.34 m<sup>2</sup>), no es posible determinar si se superpone con propiedad privada o terreno eriazos sin inscripción.

#### b) “Predio 2”:

- Se superpone totalmente en **7 292.78 m<sup>2</sup>**, con el CUS N.° 50703 correspondiente al predio ubicado en la Quebrada La Tapada del Valle de Ate Alto inscrito a favor del Estado en la Partida N.° 12334777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX-Sede Lima. Constituye un bien de dominio privado estatal y no cuenta con acto de administración vigente.

### 10.2 Libre disponibilidad

De acuerdo al análisis de la titularidad de los “predios 1 y 2”, se determinó como de libre disponibilidad un área de 13 793.71 m<sup>2</sup>, respecto de la cual se descarta que se encuentren afectados por comunidades campesinas, pueblos formalizados por COFOPRI, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, monumentos arqueológicos, líneas de transmisión y vías; además, no se encuentran comprendidos en procesos judiciales.

### 10.3. Cumplimiento de la causal 1 del Artículo 222° de “el Reglamento

#### a) “Predio 1”:

- El área disponible de 6 500,93 m<sup>2</sup> del “predio 1” abarca toda la Partida Registral n.° 13562360 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS

n.º 100694, por lo que según la descripción de los linderos detallados en dicha partida registral, colinda por el lado este con los predios de propiedad de “el administrado”; asimismo, no tiene acceso directo a la vía pública y de acuerdo a lo apreciado en campo a través de inspección técnica del año 2014, viene prestando cuidado y protección a las especies arbóreas existentes, demostrando que es quien ha tenido la mejor oportunidad de aprovechamiento de éste, razón por la cual, estaría enmarcado en el supuesto de venta.

b) “Predio 2”:

- No cumpliría con las condiciones establecidas en la causal de venta toda vez que no colinda con los predios de “el administrado”.

#### **10.4. Cumplimiento de la causal 3 del Artículo 222º de “el Reglamento**

Respecto al cumplimiento del supuesto establecido en el numeral 3º del Artículo 222º de “el Reglamento”, tanto el “predio 1” y “predio 2” no se encontrarían destinados al desarrollo de alguna actividad socioeconómica, por tanto, al no cumplirse dicho presupuesto, no sería posible la adjudicación en venta directa por dicha causal;

**11.** Que, tomando en consideración el tiempo transcurrido desde la presentación de la solicitud de venta directa por parte de “el administrado” así como su adecuación al marco normativo vigente, esta subdirección mediante el Oficio N.º 03215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2022 (en adelante “el oficio”) (fojas 101 al 102), solicitó la conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa respecto de el “predio 1” bajo la causal prescrita en el numeral 1 del Artículo 222º de “el Reglamento” así como la remisión y/o presentación de la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, tal como lo prescribe el subnumeral 5 del numeral 6.1 de “la directiva”, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir de la notificación del citado oficio, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su solicitud y procederse con el archivo respectivo;

**12.** Que, es preciso señalar que “el oficio” fue dirigido inicialmente a la dirección domiciliaria que obraba en el presente expediente administrativo “*Malecón 28 de Julio N.º 385, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima*”; sin embargo, no fue posible su emplazamiento ya que de lo informado por la empresa de mensajería OLVA COURIER en el Acta de Constancia s/n (foja 101), *en dicha dirección funciona otra empresa y seguridad no permite dejar documentos bajo puerta*;

**13.** Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 20.1.3 del Artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, la notificación vía publicación en el diario de mayo circulación a nivel nacional, tal como se acredita con el Memorando N.º 03703-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2022 (foja 107);

**14.** Que, mediante el Memorando N.º 01508-2022/SBN-GG-UTD del 25 de octubre de 2022 (fojas 108 al 109), la Unidad de Trámite Documentario hizo de conocimiento que “el oficio” fue debidamente publicado en el Diario “La República” el día 15 de octubre de 2022;

**15.** Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, así como de la verificación del Sistema

de Gestión Documental-SGD, se verificó que “el administrado” no cumplió con prestar conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa ni presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el oficio”, debiendo declararse la inadmisibilidad del pedido de adjudicación en venta directa;

**16.** Que, de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N.º 27444”; “TUO de la Ley n° 29151”; Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA; la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN; Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA; la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales N.º 01259 y 01260-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2022;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA IBG LOGISTICS S.A.C**, debidamente representada por su apoderado Juan Carlos León Meléndez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución

**SEGUNDO.- DISPONER EL ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO.- DISPONER LA DIFUSIÓN** de la presente Resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su emisión.

**Regístrese, y comuníquese. –**  
**POI N.º 19.1.1.4**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN