

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1168-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1144-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILFREDO ROJAS ALFARO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de 0.0970 ha (970.00 m<sup>2</sup>), ubicado en el Sector Lomo de Corvina, en el distrito de Villa el Salvador, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 01 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23074-2022), **WILFREDO ROJAS ALFARO** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77 del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI (foja 3); **2)** Certificado de búsqueda catastral SUNARP N° 3745729-2022 (foja 4 al 6); **3)** Memoria descriptiva (foja 7 al 8); **4)** Plano perimétrico en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado (foja 9).

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se adecua el presente procedimiento a la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” que establece lo siguiente: “4. *Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce*

*posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”*

**5.** 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.

**6.** 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”).

**7.** 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**8.** 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.

**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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01372-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2022 (fojas 10 al 15), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Corresponde al área de 970.00 m<sup>2</sup> (0.0970 ha) que recae en zona sin información de Registro SINABIP y de la Base grafica SUNARP, sin antecedente gráfico registral.
- ii)** No se encuentra afectado por lotes petroleros, predios formalizados, áreas naturales protegidas ni zonas de amortiguamiento, infraestructura vial, monumentos arqueológicos prehispánicos y CIRAS, líneas de transmisión eléctrica, comunidades campesinas y pueblos indígenas.
- iii)** No recae solicitudes de Ingreso en evaluación o en trámite presentadas para el otorgamiento de algún acto de disposición, sin embargo, se observa que se encuentra inmerso al 100% dentro de la S.I. 17898-2017, solicitado para inscripción en primera de dominio.
- iv)** No ha presentado los documentos necesarios que requiere la causal 4) a fin de acreditar su posesión.
- v)** Cuenta con topografía ligeramente inclinada, ubicado en zona urbana, a 45.15 m de la Vía José Carlos Mariátegui y colinda por su frente con vía denominada San Isidro Labrador, según registro del periodo 11.2009 al 16.2014. se observa totalmente desocupado pero cercado parcialmente formando parte de un área de mayor extensión, de allí a partir del año 04.2015 al 11.2021 se observa totalmente ocupado y en su interior se observa material precario, pero no se identifica el uso.

- vi) De la revisión del Plano de zonificación y uso de suelo de la municipalidad de Lima distrito de Villa el Salvador se observa que “el predio” cuenta con zonificación ZRE (Zona de Reglamentación Especial).

11. Que, en atención a lo advertido en el acápite iii) del párrafo anterior, mediante Memorándum N° 04068- 2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de noviembre de 2022 (fojas 16), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) nos informe si viene evaluando la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, siendo atendido con Memorándum N° 05038-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre de 2022 (fojas 17), con el cual la SDAPE solicita ampliación de plazo para atender lo requerido, siendo que con Memorándum N° 05073-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de noviembre de 2022 (fojas 18), la SDAPE nos informa que el área materia de consulta está siendo evaluada a través del Expediente N° 439-2017/SBNSDAPE, el cual aún se encuentra en etapa de consulta a entidades.

12. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, razón por la cual, esta Subdirección no puede realizar actos de disposición sobre este, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 76.1<sup>01</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”.

13. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 de Brigada N° 01078-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1311-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WILFREDO ROJAS ALFARO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

---

<sup>1</sup> Artículo 76. Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1. Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.