

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1297-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 973-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ALBERTO GUEVARA INFANTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 271,30 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. E, Lote N° 05 del A.A.H.H. Proyecto Integral Pueblo Unidos para el desarrollo, sector Michael Loloy Guzmán en el 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de agosto del 2022 (S.I. N° 21773-2022), el señor **JOSÉ ALBERTO GUEVARA INFANTE** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, expedido el 16 de agosto del 2022 (fojas 3); **c)** copia de un recibo que describe la relación de tributos: arbitrios y predial de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 215, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 (fojas 4); **d)** copia de un recibo por concepto de costas y gastos por cobranza coactiva con sello de cancelado de la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 16 de agosto de 2022 (fojas 5); **e)** copia de la Constancia de Posesión Nro. 5305-2007/GDUR/MDC emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 10 de diciembre del 2007 (fojas 6-7); **f)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Félix Villanueva

Pante (fojas 8-9, 11-12 y 14-15); y, **g)** plano perimétrico – localización suscrito por ingeniero civil, Félix Villanueva Pante (fojas 10,13 y 16).

4. 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.

5. 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”; así como 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”).

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01143-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P01204117 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38853.
- ii) De la revisión de la partida registral N°. P01204117 se advierte que corresponde al predio identificado como Asentamiento Humano Proyecto Integral Pueblos Unidos para el Desarrollo, Mz. E, Lote, sector Michael Loloy, destinado para reservorio de agua.
- iii) En el asiento 00007, corre la inscripción de la extinción de la afectación en uso respecto del asiento inscrito 00005, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en virtud a la Resolución Nro. 016-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2015.

- iv) De lo expuesto, se advierte que “el predio” constituye un equipamiento urbano (bien de dominio público), que, si bien es de titularidad del Estado representado por la SBN, existiría indicios de la desnaturalización de la finalidad pública; por lo que se continuará con la evaluación técnica.
- v) De la búsqueda del acervo documentario sobre el cual recae “el predio”, se advierte el Oficio N° 008-2018-GDUR-MDC (S.I N° 03734-2018) de fecha 05 de febrero de 2018, proveniente de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, en atención al Oficio N° 4977-2017/SBN-DGPE-SDS del 01 de diciembre del 2017, en el cual se informa, entre otros, que de acuerdo a la Sistema Integrado de Información Municipal, el cual contiene la base de los contribuyentes del distrito de Carabayllo, se observa que el predio ubicado literalmente en: Mz E Lote 05 del Sector Michael Loloy Guzmán, AA.HH. Proyecto Integral Pueblos Unidos para el Desarrollo, no se encuentra registrado en la entidad, sin embargo, señalan haber encontrado que los señores Chuman Núñez Agustín y Silva López Tula se encuentran registrados en el predio ubicado literalmente en : AA.HH Milagro, El/ Pueblos Unidos para el Desarrollo/ Nro/ Mz E, Lte 05 Distrito de Carabayllo, condición de propiedad: Condominio, cuya participación de dominante cada corresponde al 50% y con código contribuyente N° 0005051 y 0527205, respectivamente.
- vi) De la documentación presentada para sustentar la causal de venta directa, se advierte “el administrado” no invoca ninguna causal; sin embargo, refiere estar en posesión de “el predio” desde el año 2003; asimismo, se advierte de la presentación de la constancia de posesión Nro. 5305-2007/GDUR/MDC, se describe favor de “el administrado”, cuya ubicación corresponde a “el predio”; no obstante, las medidas perimétricas y el área difiere de la solicitada.
- vii) Según la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del 2003 a octubre del año 2021 (hasta donde la imagen lo permite), se observa que “el predio” se ubica en zona de ladera de cerro, ocupado desde el año 2009 con un área aproximada de 105,04 m<sup>2</sup> (38,72%) por una edificación para vivienda, que con el tiempo se ha consolidado; asimismo, se advierte la construcción de un reservorio de agua.
- viii) De la Ficha Técnica N°. 1670-2014/SBN-DGPE-SDS, que recoge la inspección realizada el 03 de noviembre del 2014, por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, que recae en ámbito de “el predio”, se observa que se encuentra ocupado parcialmente por terceros en un área aproximada de 132,36 m<sup>2</sup> (48,70%), destinado a vivienda, además se advierte la existencia de una estructura sanitaria (reservorio de agua) en estado de abandono con un área aproximada de 27,34 m<sup>2</sup> y área libre de 111,60 m<sup>2</sup> (41,30%), el predio cuenta con todo los servicios básicos de agua luz y desagüe, presenta una topografía accidentada. (ver Plano 4824-2014/SBN-DGPE-SDS).

11. Que, en tal contexto ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es menos cierto que este es un bien de dominio público porque es pertinente mencionar que para realizar su venta directa resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “el administrado” cumplir con acreditar la causal de venta directa invocada, de conformidad con los artículos 100 y 221 de “el Reglamento”.

12. Que, en ese contexto, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- Copia del estado de cuenta corriente, describe los datos del contribuyente con código 0303302, a nombre de José Alberto Guevara Infante, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, expedido el 16 de agosto del 2022; copia de un recibo, describe la relación de tributos: arbitrios y predial de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 a nombre de José Alberto Guevara Infante, con un sello de cancelado de la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 16 de agosto de 2022; copia de un recibo por concepto de costas y gastos por cobranza coactiva con sello de cancelado de la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 16 de agosto de 2022. Al respecto, se advierte de estos documentos que no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”, en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

- Copia de la Constancia de Posesión Nro. 5305-2007/GDUR/MDC emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 10 de diciembre del 2007, describe que fue extendido a favor de José Alberto Guevara Infante, con un área de 120 m<sup>2</sup>, del predio ubicado en la Mz. E, Lote. 05 del AA.HH. Proyecto Pueblos Unidos Para El Desarrollo - Sector Michael Loloy Guzmán, distrito de Carabayllo, señalando linderos. Al respecto, mediante este documento se observa que, si bien señala la ubicación de “el predio”; sin embargo, las medidas perimétricas y el área discrepa a la solicitada; por lo que no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

13. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto está Subdirección emitió el Oficio N° 04468-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre del 2022 (en adelante “el Oficio”), en el cual se le informó a “el administrado” lo siguiente: **i)** indicar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, debiendo considerar que como manifiesta encontrarse en posesión de “el predio”, las causales 3) y 4) tienen como presupuesto en común la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **ii)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, **iii)** presentar nuevo medio probatorio de posesión que correspondan a “el predio” y acrediten que viene ejerciendo la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 y 4 del artículo 222 de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 02 de diciembre del 2022 en las instalaciones de esta Superintendencia, conforme se advierte del cargo, en que figura que fue recibido por el señor Elver Alexander Guevara Díaz, identificado con D.N.I. N° 46514521; en ese sentido, se le tiene por bien notificado. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 21 de diciembre del 2022**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario -SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 1444-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 y el Informe de Brigada N° 01299-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ ALBERTO GUEVARA INFANTE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 4°.-** 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° 19.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**