

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0078-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1507-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL “MOVIMIENTO NACIONAL DE UNA VIVIENDA DIGNA – MNVD”**, representada por la presidenta del concejo Directivo Sra. Janet Polo Sánchez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 893 029,11 m<sup>2</sup> ubicado en las Lomas de El Huarangal, en el distrito de Carabaylo, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre 2023 (S.I. N° 28555-2023), la **ASOCIACIÓN CIVIL “MOVIMIENTO NACIONAL DE UNA VIVIENDA DIGNA – MNVD”**, representada por la presidenta del Concejo Directivo Sra. Janet Polo Sánchez (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, amparándose en la causal prevista en la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia simple del DNI de la representante de “la Asociación”; **b)** Proyecto Planeamiento Integral “Para la asignación de uso residencial y clasificación como área urbanizable inmediata del terreno de 89,3 ha. firmado por el Arq. Werner Toro Villalobos CAP N° 9710; y,

c) Plano Perimétrico P-01 firmado por el Arq. Werner Toro Villalobos CAP N° 9710.

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” concordado con 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 “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00105-2024 /SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae un área de 873 376,91 m<sup>2</sup> (97,80 % de “el predio”) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 44120003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado en el SINABIP CUS N° 26312.
- ii) De la revisión de la partida registral N° 44120003, en el Asiento C00001, corre la inscripción de afectación en uso a favor del Instituto Peruano de Energía Nuclear – IPEN, por R.S. n°140- 83-NI-5600 de fecha 03.08.1983 para que lo destine a dotar de medidas de seguridad excepcional al Centro de Energía Nuclear del Perú, la cual se encuentra vigente.
- iii) El área de 23.39 m<sup>2</sup> (0.002% de “el predio”) se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 12869864 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado en el SINABIP CUS N° 56966.
- iv) El área restante de 19 628,81 m<sup>2</sup> (2.198% de “el predio”) se encuentra ubicado en zona sin inscripción registral.

- v) “El predio” corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada a accidentada, la cual es atravesada por una vía asfaltada que conduce al IPEN, el predio se encuentra desocupado, al ingreso hay carteles que indican la propiedad del IPEN. Análisis sustentado en la imagen Satelital del Google Earth de abril 2023.

10. Que de acuerdo a lo señalado en el ítem i) del considerando precedente, se ha determinado que el área de 873 376,91 m<sup>2</sup> (97,80 % de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, éste se encuentra afectado en uso a favor del Instituto Peruano de Energía Nuclear – IPEN, por lo que ostenta carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3<sup>o</sup> de “el Reglamento”<sup>2</sup>; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

11. Que, asimismo de acuerdo a lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, el área de 19 628,81 m<sup>2</sup> (2.198% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en ese sentido, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>3</sup> del artículo 76<sup>o</sup> de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50<sup>o</sup> del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

12. Que, en cuanto al área de 23.39 m<sup>2</sup> (0.002% de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, también lo es que esta muy debajo de la expectativa de interés de “la Asociación”; toda vez que la mayor parte de “el predio” se encuentra afectado en uso a favor INSTITUTO PERUANO DE ENERGÍA NUCLEAR – IPEN, por lo que considerando que “la Asociación” requiere la totalidad de “el predio” para ejecutar su proyecto denominado “Planeamiento Integral para la asignación de uso residencial y clasificación como área urbanizable inmediata del terreno de 89,3 has”, no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

13. Que, por los fundamentos antes expuestos, en el décimo, décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, 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 la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00055-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 0082-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN**

<sup>1</sup> 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>2</sup> Bienes de dominio público:

(...) 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 y a 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

<sup>3</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

**CIVIL “MOVIMIENTO NACIONAL DE UNA VIVIENDA DIGNA – MNVD”**, representada por la presidenta del concejo Directivo Sra. Janet Polo Sánchez, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO. - COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo a lo descrito en el décimo primer considerando de 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)).

**CUARTO. - Disponer** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**