

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0012-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **568-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE FAMILIAS NUEVO CARABAYLLO**, representada por su presidente Jorge Campos Herrada, peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 278 500,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Lomas de Carabayllo, 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 (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 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 25 de junio del 2024 (S.I. N° 17628-2024), la **ASOCIACIÓN DE FAMILIAS NUEVO CARABAYLLO**, representada por su presidente Jorge Campos Herrada, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, sin invocar expresamente la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, sustenta su pedido en mérito a la posesión que -según alega- viene ejerciendo. (fojas 01 al 02). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad de Jorge Campos Herrada (fojas 03); **b)** Copia Certificada de la Partida Registral N° 12797853 (fojas 04 al 08); **c)** Memoria descriptiva correspondiente al mes de mayo del 2004 (fojas 09 al 55); **d)** Constancia emitida por el Ministerio del Interior (fojas 56 al 57); **e)** Certificado de fecha 03 de noviembre del 2006 (fojas 58); **f)** Constancia de posesión de fecha 15 de marzo del 2013 (fojas 59); **g)** Informe N° 075-2012-MEM-DGM/DTM (fojas 60); **h)** Solicitud dirigida al Jefe Zonal de COFOPRI

de fecha 17 de junio del 2024 (fojas 61 al 73); **i)** Declaración jurada de autovaluo correspondiente al año 2024 (fojas 74 al 75); **j)** Copia de estado de cuenta corriente del año 2024 (fojas 76); **k)** Copia de recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Carabaylo (fojas 77 al 109); **l)** Certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 4491407 (fojas 110 al 112); **m)** Informe técnico N° 019960-2023-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT (fojas 113 al 117); **n)** Memoria descriptiva correspondiente al mes de mayo del 2024 (fojas 118 al 119); **ñ)** Plano de ubicación, localización y perimétrico (fojas 120); **o)** Oficio N° 00571-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 121 al 123); **p)** Carta N° 0517-2024-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL (fojas 124 al 125); y, **q)** Constancia de no adeudo de tributos N° 980-2024-SGREC-GATR/MDC (fojas 126).

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” 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° DIR00002-2022/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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00979-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i)** De la consulta realizada a la Base cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO, a la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y de la Base Gráfica de la SUNARP, se verifica que “el predio” presenta las siguientes superposiciones:

N°	CUS	PARTIDA REGISTRAL	TITULAR	ÁREA (m²)	PORCENTAJE DE SUPERPOSICIÓN (%)
1	41279	43733761 O.R. LIMA	ESTADO	275 313,32	98.86
2	87679	12946461 O.R. LIMA	MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA	395,97	0.14
3	-	P01291360 O.R. LIMA	CENTRO POBLADO LAS PIEDRITAS	1 802,67	0.65
4	-	13720611 O.R. LIMA	TERCEROS	988,04	0.35
<b>TOTAL</b>				<b>278 500,00</b>	<b>100.00%</b>

- ii) De la verificación en el GEOcatastro, se aprecia que “el predio” se superpone sobre dos (02) ámbitos judicializados, en estado sin concluir, según el detalle a continuación:

N° LEGAJO	EXP. JUD.	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	ESTADO PROCESO
123-2017	0178-2006	MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA / SBN	COMPAÑIA MINERA LAS CAMELIAS SAC	REIVINDICACION JUDICIAL	NO CONCLUIDO
098-2020	0089-2020	SBN	MINERA CARABAYLLO S.A.	REIVINDICACION JUDICIAL	NO CONCLUIDO

- iii) De la consulta a la plataforma del GEOCATMIN del INGEMMET, se advierte superposición con las siguientes concesiones mineras:

- Código: 11021144X01, Titular: Minera Carabayllo S.A., Concesión: Filitas, estado: Titulado, área parcialmente superpuesta: 172 534,34 m<sup>2</sup> (61,95 %). En actividad.
- Código: 010286595, Titular: David Barrera García, Concesión: Andrea Primera, estado: Titulado, área parcialmente superpuesta (58 790,80 m<sup>2</sup> (21.11 %), sin actividad.
- Código: 010044192, Titular: Luis Amadeo Martínez Campos, Concesión: Cruz del Norte N° 7, estado: Extinguido, área parcialmente superpuesta: 49 896,03 m<sup>2</sup> (17,92%).

- iv) De la revisión del Geo portal GEO LLAQTA del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), “el predio” presenta una superposición de 3 040,00 m<sup>2</sup> con el Centro Poblado Las Piedritas.

- v) Producto del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, del periodo 2009 al 2024, se advierte lo siguiente: **i) 2009:** “el predio” se encuentra desocupado, no se observa ninguna vivienda, en el lado sur este se observa una excavación de explotación de cantera, por el sur fuera de los límites existe explotación minera como cantera de agregados; **ii) 2011:** se visualiza aún desocupado, se advierte un cerco perimétrico de ladrillos por el lado norte y parte del noreste, por el lado sur hay explotación del terreno como cantera, por el lado noroeste también hay explotación de cantera sin construcciones de indicio de ocupación, se mantiene el área de la cantera; **iii) 2017:** se verifica cercada parcialmente un área de 7 351,00 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra ocupada y con actividad no identificada; y, **iv) 2024:** el área solicitada de 278 500,00 m<sup>2</sup> se encuentra cercada con muros de ladrillo y columnas de concreto en mayor parte del perímetro de “el predio”, un área de 6 700,00 m<sup>2</sup> se encuentra ocupada por viviendas, otra área de aprox. 110 000,00 m<sup>2</sup> está siendo utilizada como cantera y el resto del área se encuentra sin uso.

- vi) Se ha determinado que la zonificación, debido a la ubicación de “el predio”, se divide de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP)	258 169,20	92.7
INDUSTRIA LIVIANA (I2)	7 091,40	2.55
SIN ZONIFICACIÓN	13 239,40	4.75

10. Que, en atención a lo señalado en el acápite i) del numeral precedente, se ha determinado que las áreas de 395,97 m<sup>2</sup> (0,14 % de “el predio”), 1 802,67 m<sup>2</sup> (0,65 % de “el predio”) y 988,04 m<sup>2</sup> (0,35 % de “el predio”), no se encuentran bajo titularidad del Estado, motivo por el cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”<sup>1</sup>.

11. Que, atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 275 313,32 m<sup>2</sup> (representa el 98,86 % de “el predio”), es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad.

12. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 1263-2024/SBN-DGPE-SDDI de 2 de diciembre de 2024 (fojas 140), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

<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.

- i) La constancia de posesión expedida en diciembre de 1999 y el certificado de posesión del 3 de noviembre de 2006, emitidos por el Gobernador del distrito de Carabayllo, no cumplen la formalidad para acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; en la medida que, dentro de las funciones generales establecidas, en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de los referidos documentos, no se facultaban a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión<sup>2</sup>.
- ii) Copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Gobernador del distrito de Carabayllo, expedida el 15 de marzo de 2013, no resulta un documento idóneo para demostrar formalmente la antigüedad de la posesión de “la administrada” en “el predio”, pues es emitida con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.
- iii) Respecto a la solicitud de procedimiento integral de declaración de propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio formulada por “la administrada” hacia COFOPRI con fecha de 24 de setiembre de 2012, corresponde a un requerimiento ante otra entidad formulada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no es idóneo para acreditar formalmente la antigüedad en “el predio”.
- iv) La Declaración Jurada de Autoavaluo (HR y PR) del año 2024, si bien constituye instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, no acredita formalmente la antigüedad de la posesión de “la administrada” en “el predio”, pues es emitida con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.
- v) El estado de cuenta corriente al 28 de febrero de 2024, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, por su propio mérito no cumple la formalidad para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que no se consigna con exactitud la fecha de pago del impuesto predial y los arbitrios municipales descritos en dicho documento, además que constituye un documento emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- vi) Los comprobantes de pago de tributos municipales con fecha de cancelación del 29 de febrero de 2024, correspondiente a los 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2005 y 2006, de conformidad al literal a) del inciso 3 del numeral 6.2. de “la Directiva”, las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formulados en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión **a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente**; en tal sentido, dichos comprobantes de pago no sustentan la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- vii) La constancia de No Adeudo de tributos N° 980-2024-SGREC-GATR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, emitida el 29 de febrero de 2024, no tiene idoneidad para sustentar formalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que, además de ser posterior al 25 de noviembre de 2010, no indica en su contenido la fecha en la cual se ha realizado el pago del impuesto predial y los arbitrios municipales; no obstante, se colige que la fecha de pago correspondería al 29 de febrero de 2024, según lo advertido en el inciso anterior, siendo aplicable también a este medio probatorio la disposición citada en el párrafo anterior.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado las causales 3) y 4) artículo

<sup>2</sup> Artículo 33.- Son atribuciones del Gobernador y Teniente-Gobernador

1. Representar al Presidente de la República en el área de su jurisdicción.
2. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, Leyes y demás dispositivos legales.
3. Cumplir y hacer cumplir la política general del gobierno.
4. Velar por el mantenimiento del interno con el apoyo de la Policía Nacional, de acuerdo a su Ley Orgánica y Reglamentos.
5. Hacer cumplir las sentencias y resoluciones de los Tribunales y Juzgados, a solicitud de estos.
6. Garantizar el ejercicio de las libertades y derechos reconocidos por la Constitución Política del Estado.

Artículo 34.- Son funciones del Gobernador y Teniente Gobernador:

1. Coordinar con las autoridades competentes de las acciones destinadas a mantener el orden público y las buenas costumbres.
2. Informar a la Subprefectura de las actividades realizadas en su jurisdicción en los campos administrativo, político, social y otros.
3. Los Gobernadores proponen y evalúan la terna para el nombramiento de los Tenientes Gobernadores.
4. Expedir certificados de residencia, buena conducta, supervivencia y otros análogos, en los lugares donde no existan puestos de la Policía Nacional.
5. Realizar las funciones que señalen las leyes, reglamentos y las que determine la superioridad.

222° de “el Reglamento”, y en concordancia con los incisos 3) y 4) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02768-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 150); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: **a)** deberá señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; siendo que en ambos casos se requiere acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; **c)** presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa; y, **d)** deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud de venta directa, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 5 de diciembre del 2024 al no encontrarse presente “la administrada”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 4 de diciembre del 2024. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1, Color de fachada: verde, material de puerta: metal y número de Piso: 01); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>3</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas se venció el 27 de diciembre del 2024

15. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

17. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 0014-2025/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero del 2025.

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE FAMILIAS NUEVO CARABAYLLO**, representada por su presidente Jorge Campos Herrada, 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.

**CUARTO.-** 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° 18.1.7.1

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**