



RESOLUCIÓN N° 0129-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **794-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el señor **RICARDO RAUL CORI YLIZARDE**, respecto de su pedido de **VENTA DIRECTA**, respecto de los predios de 252,78 m² y 173,48 m² ubicados en los lotes 10 y 11 de la manzana B de la Urbanización Santo Domingo, Etapa XIV, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; inscritos en las partidas registrales N°12635316 y N° 12635317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima ; en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; y en conjunto “los predios” ; 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo dispuesto en el 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 29 de noviembre de 2024 (S.I N° 35180-2024), el señor **RICARDO RAUL CORI YLIZARDE** (en adelante “el Administrado”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “los predios”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia de la partida registral N° 12635316 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; b) copia de la partida registral

N° 12635317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; c) recibos de luz emitidos por la Empresa ENEL S.A. correspondientes a los meses de diciembre de 2023 y agosto de 2024; d) recibos de agua emitidos por la Empresa SEDAPAL de los meses diciembre de 2018 y agosto de 2024; e) plano de ubicación y plano de localización de “los predios”; f) memoria descriptiva; g) constancia de posesión para servicios básicos N° 00607-2018/GDUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 29 de mayo de 2018; h) constancia de posesión para servicios básicos N° 00608-2018/GDUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 29 de mayo de 2018; i) declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado del 08 de noviembre de 2024; j) fotografías de “los predios”, k) declaración jurada de impuesto predial - autoevaluó (HR) de los años 2024 al 2012 emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; l) declaración jurada de impuesto predial – autoevaluó (PR) de los años 2024 al 2012 emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; m) copia de testimonio notarial de transferencia de posesión a favor de “el Administrado”; y, n) copia de minuta notarial de transferencia de posesión a favor de “el Administrado”;

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” y 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00056-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios”) lo siguiente:

i) Se adjunta documentación técnica en el sistema de proyección UTM datum

PSAD56 y WGS84 de la zona 18S, no obstante, “el administrado”, solicita la venta de los predios ubicados en los lotes 10 (252.78 m²) y 11 (173.48 m²) de la Manzana B de la Urbanización Santo Domingo, XIV Etapa, y anexa las partidas registrales N° 12635316 y N° 12635317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, las cuales coinciden con la denominación de los lotes solicitados, por lo que, se procederá con la evaluación de dichos predios inscritos, conforme poligonales publicitadas en el visor SUNARP.

- ii) “El predio 1” corresponde a un aporte reglamentario inscrito a favor del Ministerio de Educación en la partida registral N° 12635316 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 138440, el cual fue inscrito en mérito a la recepción de obras de Habilitación Urbana – Resolución de Gerencia N° 1279-2010/GDUR-MDC del 09 de diciembre de 2010 expedida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (asiento C0001).
- iii) “El predio 2”, se encuentra inscrito a favor de terceros (Inmobiliaria Inversiones Centenario S.A.A.), corresponde a un aporte reglamentario a favor de Renovación Urbana, que se realizó en mérito a la independización realizada por la empresa Inversiones Centenario S.A.A. de acuerdo a lo indicado en la recepción de obras de Habilitación Urbana – Resolución de Gerencia N° 1279-2010/GDUR-MDC del 09 de diciembre de 2010 expedida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo inscrita en la partida registral N° 12635317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Cabe precisar que de la lectura de la Ordenanza Municipal N° 237-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se advierte que los aportes concertados de la Municipalidades con fines de renovación y desarrollo urbano constituyen recursos del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano, el cual, se encuentra administrado por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.

- iv) De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, se visualiza que “los predios” se ubican en trama urbana consolidada y de topografía plana, además se encuentran totalmente ocupados, asimismo, de la revisión de historial de imágenes disponibles, se identifica el inicio de ocupación desde diciembre del año 2017.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “los predios” no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, no se cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, además se ha determinado que ambos predios, constituyen aportes reglamentarios que en principio, ostentan el carácter de inalienable e imprescriptible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2) del numeral 3.3. del artículo 3^{o2} de “el Reglamento”.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma

¹ **Artículo 73.-** 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.

² 3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por: (...)2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; 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.

establecidos en la citada causal 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0053 -2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0137-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **RICARDO RAUL CORI YLIZARDE**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI