

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0256-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 785-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE LOURDES VMT COMITÉ 4 SUR**, representado por **MARIO ALEJANDRO ESPINOZA PÉREZ y ERASMO MALLCCO PERALTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio 1 820,97 m² ubicado junto al pasaje Los Altos, Pueblo Joven Virgen de Lourdes Valle de Chicama, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2024 (S.I. N° 34471-2024), presentado por el **ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE LOURDES VMT COMITÉ 4 SUR**, representado por **MARIO ALEJANDRO ESPINOZA PÉREZ y ERASMO MALLCCO PERALTA** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin invocar expresamente alguna causal regulada en el artículo 222° de "el Reglamento"; no obstante, señala que viene ejerciendo la posesión de "el predio" por más de 20 años, razón por la cual "el Administrado" deberá precisar concretamente bajo que causal de posesión desarrollada en el artículo 222° de "el Reglamento" se acoge. Como sustento de su requerimiento adjunta los siguientes documentos: **a)** Documento Nacional de Identidad de los Sres. Mario Alejandro Espinoza Pérez y Erasmo Mallcco Peralta; **b)** Oficio N° 757-2016-COFOPRI/OZLC de fecha 15.02.2016; **c)** Contrato de prestación de servicios de 04.04.2007; **d)** Documentación técnica firmada por Ing. Civil Carlos Hernán Granados Anyosa con CIP N° 191142 (Memoria descriptiva y Plano perimétrico 01); **e)** Carta N° 655-2023-SGIOP-GDU/MVMT; **f)** Expediente técnico de fecha noviembre 2016; **g)** Metrados del proyecto: "Construcción de Losa Deportiva y graderías Enel comité 4 sur, Virgen de Lourdes, Nueva Esperanza, Villa María del Triunfo"; **h)** Plano de proyecto P-01 con firma de Ing. Civil Miriam Elizabeth Tello Pando con CIP 162147; **i)** Plano de graderías A-01 con firma de Ing. Civil Miriam Elizabeth Tello Pando con CIP 162147; **j)** Plano de ubicación con firma de Ing. Civil Miriam Elizabeth Tello Pando con CIP 162147; **k)** Plano de detalle

con firma de Ing. Civil Miriam Elizabeth Tello Pando con CIP 162147; **I)** Resolución de subgerencia de participación vecinal, educación, cultura, deporte y juventud N° 0287-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT; y, **m)** Fotografías del predio.

3. Que, es importante señalar 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 en el artículo 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejerce 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 indubitadamente 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. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

² Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
 2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
 3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
 4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
 5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
 7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.
- 100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

³ Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredite que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas 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.
 - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
 - e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por

denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, el inciso 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, por su parte, 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 inadmisibile 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, bajo dicho contexto, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento, mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, ahora bien, 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° 00045-2025/SBN-DGPE-SDDI de 21 de enero de 2025, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Efectuado el desarrollo de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico presentado, con cuadro de datos técnicos en datum PSAD 56, UTM 18S, se obtuvo un área gráfica de 1821,01 m² (en adelante “el área gráfica”), la cual discrepa del área inicial; por lo que se continuó con la evaluación del área gráfica resultante.
- ii. De la consulta a la Base Única de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, a través del Geo catastro de la “SBN”, se verificó lo siguiente:

los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

- El área 1 794,16 m² (98.53% de “el área gráfica”), se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P03269571 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 56937.
- El área de 26.85 m² (1.47% de “el área gráfica”), se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de propiedad informal (hoy Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI), en la partida registral N° P03224498 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima.

En esa misma línea, se realizó la consulta a la Base Gráfica Registral de SUNARP, corroborándose lo mencionado anteriormente.

- iii. Realizada la consulta en el Geo portal de Líneas de Transmisión eléctrica del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin, el área materia de evaluación es atravesada parcialmente por líneas de transmisión de baja tensión que corresponden al alumbrado público.
- iv. Del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación del área solicitada, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, del periodo 7 de marzo de 2010 al 16 de febrero de 2024, se advierte lo siguiente:
 - Visualizada las imágenes históricas del año 2010 al 2024, se advierte que está ocupado parcialmente por viviendas de material precario, y lo restante por un área que aparentemente sería un campo deportivo sobre el cual se realizarían diferentes actividades. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

10. Que, en atención a lo descrito en el ítem ii) del considerando precedente, un área de 26.85 m² (1.47% de “el área gráfica”) se encuentra inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informar – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre la citada área.

11. Que, si bien es cierto la titularidad registral de la partida registral N° P03269571 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima se encuentra inscrita a favor del Estado, también es cierto que su inscripción se realizó en mérito a la Resolución N° 117-2007-COFOPRI/OZLC de fecha 15 de octubre de 2007, expedida por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI advirtiéndose además que el referido ente formalizador ha realizado acciones sobre dicha partida registral, en tal contexto el área 1 794,16 m² (98.53% de “el área gráfica”) se colige que se encuentra bajo la competencia del citado organismo, situación que imposibilita la evaluación o aprobación de actos de disposición por parte de esta Superintendencia con respecto a dicha área, conforme a la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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° 00105-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0269-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el

ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE LOURDES VMT COMITÉ 4 SUR, representado por **MARIO ALEJANDRO ESPINOZA PÉREZ y ERASMO MALLCCO PERALTA** 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI