

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0650-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 102-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **ELIZABETH CISNEROS HARO**, mediante el cual, solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 91.628 m², denominado Sub Lote Manzana A Lote 4, correspondiente al Sector Laguna Manzana Lote 61 ex fundo San Juan de Pariachi Ate Sec 031, Zona 05, distrito de Ate, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la 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 27 de enero de 2025 (S.I N° 02466-2025) la señora **ELIZABETH CISNEROS HARO** (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa en mérito a lo dispuesto en la causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento. Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: i) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; ii) declaración jurada de veracidad de información y de autenticidad de documentos; iii) contrato privado de compra venta de derechos y acciones celebrado entre los

señores Lázaro Quispe Muñoz, Noemi Belito Álvarez, Marcial Quispe Muñoz, Nelly Luz Abanto Medina y “la Administrada”; iv) recibos de pago de impuestos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 04 de marzo de 2022; v) copia de declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los años 2022 y 2023 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate; vi) acta de inspección ocular del 28 de agosto de 1989; vii) copia de plano; viii) copia de acta de entrega de terreno del 26 de abril de 2022; ix) memoria descriptiva; x) copia de plano de ubicación y localización; xi) copia de partida registral N° 13354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, xii) panel fotográfico.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. 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 transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00295-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2025, mediante el cual se evaluó la documentación adjunta presentada por “la Administrada”, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “La Administrada” adjunta Plano Perimétrico PP-01 y Plano de Localización y Ubicación UL-01 y memoria descriptiva, la cual corresponden a un área de 111.64 m², sin embargo no presentan cuadros de datos técnicos que permitan su georeferenciación, no obstante, de la evaluación al esquema de localización que forma parte del Plano de Ubicación, al ser una imagen obtenida del aplicativo Google Earth, es posible obtener una ubicación referencial de “el predio”, con la que se continuara la presente evaluación.
- ii. Efectuada la consulta en el visor GEOCATASTRO-SBN, el Portal Geográfico SBN y la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, se observa que “el predio” se encuentra totalmente comprendido en el ámbito del CUS N° 25276.
- iii. De la consulta al legajo del CUS 25276, se advierte que tiene como titular al Supremo Gobierno, no obstante, en el referido legajo se señala que **no cuenta con inscripción registral**, precisando que el referido registro se generó en mérito a la Escritura Pública de Arrendamiento que otorga el Supremo Gobierno a favor de los Hermanos de las Escuelas Cristianas de La Salle del 18 de octubre de 1943.
- iv. De la consulta al Visor SUNARP en el ámbito en el que se ubica “el predio” no figura graficada partida registral alguna, asimismo, se observa que el referido predio se encuentra totalmente sobre la partida registral N° 49088403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la cual, corresponde a la concesión inscrita para explotación de servicios públicos.
- v. Revisada la partida registral N° 133354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, adjunta por “la Administrada” se advierte que se encuentra fuera del ámbito de “el predio”, asimismo, de la búsqueda a la base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, la referida partida registral corresponde al CUS N° 100814.

De acuerdo a la referencia gráfica otorgada por “la administrada”, “el predio” se encuentra fuera del ámbito del referido CUS.



Imagen 05: Contraste de “el predio” con la partida 13354591 (CUS 100814).

- vi. De la consulta al visor SICAR, se visualiza gráficamente superpuesto con la Unidad Catastral N° 90712 que figura en condición de catastro a favor del Ministerio de Agricultura por el proyecto catastral Chillón Parque Porcino – Zapallal; cabe indicar que dicha referencia no corresponde con la ubicación real del predio rural (Ate). Asimismo, se aprecia que no se encuentra en ámbito de Comunidad Campesina.
- vii. De la consulta al visor GEOLLAQTA, no se visualiza que se encuentren comprendido en áreas catastradas como urbanas o formalizadas por COFOPRI.
- viii. De la revisión del Geocatastro, se determinó que “el predio” se encuentra en ámbito del Acta N° 25276-00002, constituido por el Arrendamiento a los Hermanos de las Escuelas Cristianas de La Salle, acto no inscrito.
- ix. De la consulta a las imágenes de Google Earth, se advierte que “el predio” presenta ocupación de aproximadamente el 25% de su extensión y lo que aparenta ser una pared en la parte frontal, cabe precisar que, de acuerdo a lo visualizado en las referidas imágenes satelitales, hasta el mes de abril de 2018, se encontraba desocupado y libre de construcciones.

12. Que, en atención a lo expuesto, se ha determinado que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de “la administrada”. 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° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones de saneamiento pertinentes.

13. Que, no obstante lo indicado en el párrafo anterior, en el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, se ha indicado que el referido predio está comprendido dentro del CUS 25276, generado en mérito a la ESCRITURA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO que otorga el Supremo Gobierno a favor de los Hermanos de las Escuelas Cristianas de La Salle con fecha 18/10/1943, por lo que de lograrse la inmatriculación a favor del Estado de “el predio”, se deberá verificar la vigencia de arrendamiento.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de requerir “la Administrada” la venta directa del área correspondiente a la partida registral N°133354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, deberá formular un nuevo requerimiento, teniendo en consideración la normativa expuesta en los considerandos superiores del presente documento, asimismo, deberá presentar la documentación que acredite la causal invocada.

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° 00273-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0666-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025.

¹ 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la señora **ELIZABETH CISNEROS HARO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda de acuerdo 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° SDDI.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