

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0182-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **1195-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **OLGA GARCIA RODRIGUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 130 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Vivienda Sauce Chico en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 4 de octubre de 2022 (S.I. N° 26185-2022) **OLGA GARCIA RODRIGUEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"; (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada (fojas 3); **b)** copia de documento nacional de identidad de la administrada (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 5); **d)** plano de ubicación y localización (fojas 6); **e)** plano perimétrico (fojas 7); **f)** certificado literal de registro de propiedad inmueble (fojas 8); **g)** declaración jurada de impuesto predial 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 (fojas 11 al 26); **h)** recibo de agua emitido por SEDAPAL el 23 de junio de 2022 (fojas 27); **i)** recibo de luz emitido por Enel en abril de 2022 (fojas 28); **j)** solicitud presentada a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 32); **k)** estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 33).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, 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.

6. 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”).

7. 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 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”.

8. 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.

9. 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 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1483-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2022 (fojas 34) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i. “El predio” se encuentra comprendido según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Lima)	(m2.)	
1	110642	ESTADO	AREA REMANENTE 1	13925174	112.55	86.58
2	-	COFOPRI	AREA DE RIESGO	P02214759	8.91	6.85
3	-	COFOPRI	PREDIO MATRIZ	P02038056	8.54	6.57
<b>Área grafica del predio</b>					<b>130.00</b>	<b>100.00</b>

- ii. “El predio” comprende un área de libre disponibilidad de 112.55 m<sup>2</sup> – 86.58% de propiedad del Estado inscrita en la partida registral N°13925174.
- iii. “El predio” se superpone con 02 predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, según detalle:

N° Reg	Cod. Portafolio	Superposición	Nivel de Evaluación			Estado	Acto recomendado
			Nivel I: titularidad	Nivel II: Potencialidad	Nivel III: Oportunidad		
1	1511-2020	64.18 m <sup>2</sup> – 49.37%	INFORME BRIGADA n°396-2020/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°400-2020/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°509-2020/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
2	1513-2020	48.37 m <sup>2</sup> – 37.21%	INFORME BRIGADA n°396-2020/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°401-2020/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°510-2020/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública

- iv. Se superpone parcialmente en 23.24 m<sup>2</sup> – 17.87% con ámbito del proceso judicial contenido en el legajo 252-2019 (Expediente 02315-2019 sobre reivindicación judicial).
- v. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, “la administrada” no presentó documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.
- vi. “El predio”, es un terreno ubicado en zona urbana, en ladera de cerro y pendiente moderada. Parcialmente ocupado por un módulo de vivienda techada que representa el 40% aproximadamente del área total, no se advierte delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, los indicios de ocupación datan de noviembre del 2009. Análisis sustentado en las imágenes satelitales y Ficha Técnica N° 0119-2019/SBN-DGPE-SDS.

11. Que, respecto al área de 8.91 m<sup>2</sup>, 8.54 m<sup>2</sup> (que representa el 6.85% y 6.57% de “el predio” respectivamente), al encontrarse inscritas a favor de COFOPRI. esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el cuarto considerando de la presente resolución.

12. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto del área de 112.55 m<sup>2</sup> (que representa el 86.58% de “el predio”), al haberse determinado que es de dominio privado del Estado de libre disponibilidad (en adelante, “el área disponible”); teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos para la causal 3)<sup>1</sup> del artículo 222º de “el Reglamento”, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta:

- Copia simple de declaración jurada de impuesto predial (HR-PU) emitidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho del año 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, Copia simple de recibo de agua emitido por SEDAPAL en mayo de 2022, copia simple de recibo de luz emitido por ENEL el 11 de mayo de 2022 han sido

<sup>1</sup> **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.

emitidas por posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no cumplen con acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 05213-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero del 2023 (fojas 41) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **i)** deberá reformular su pedido de venta, solicitando únicamente el área de 112.55 m<sup>2</sup> (que representa el 86.58% de “el predio”) en adelante “área disponible”, conforme se indica en el cuadro adjuntado; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) y 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 16 de diciembre de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **04 de enero de 2023**.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 según el art. 53 del “ROF de la SBN”.

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° 162-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 febrero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 206-2023/SBN-DGPE-SDDI de 27 febrero de 2023

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OLGA GARCIA RODRIGUEZ**, por los fundamentos 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 procedimiento administrativo, 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° 18.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**