

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0255-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 065-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PEDRO ROBERTO MORENO RAFAEL y SANDRA SURCO CORIMANYA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 185,96 m<sup>2</sup>, ubicado en Mz. M, Lot 04, Asentamiento Humano Tres de Marzo – Las Arenitas, Sector 1, distrito de Puente Piedra, 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 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 establecido en el 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 10 de enero de 2023 (S.I. N° 00616-2023) (fojas 01 y 02), **PEDRO ROBERTO MORENO RAFAEL Y SANDRA SURCO CORIMANYA** (en adelante “los Administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) de “el Reglamento”, para lo cual adjuntan la siguiente documentación: **a)** Copia simple de DNI de “los Administrados” (fojas 03 y 04); **b)** Constancia de posesión N° 3245-SGAM-GDU/MDPP con fecha 11 de octubre de 2021 (fojas 05); **c)** Declaración jurada de no contar con otra vivienda distinta a la que habitan firmada por “los Administrados” (fojas 06 y 07); **d)** Contrato privado de compra venta con fecha 23 de noviembre de 2011 (fojas 08); **e)** Documentación técnica firmado por el Ingeniero Agrónomo Víctor Antenor Campos Sánchez – CIP 89315 (fojas 09 al 11); **f)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2022 (fojas 12 al 21); y, **g)** Fotografías del predio (fojas 22 y 23).

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, 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 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”.

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, 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° 00058-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2023 (fojas 25 al 29), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13987995 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 114696.
- ii. Según el plano de zonificación de Lima Metropolitana – Puente Piedra, aprobado por la Ordenanza N° 1005-MML de fecha 13/12/2007, “el predio” se encuentra zonificado como Zona Residencial – Vivienda Taller.
- iii. De la situación física de “el predio”, según las imágenes satelitales de Google Earth (fechas 01/03/2009, 20/03/2014 y 29/07/2020) se trata de un terreno ubicado en zona urbana, con pendiente inclinada y suelo arenoso; asimismo, colinda con la calle Los Delfines. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2009, “el predio” se encontraba ocupado visualizando edificación de un nivel, esto varía en la visualización de las imágenes satelitales del año 2014 al 2020 como también del Strew View ya que se observa la misma edificación de material noble con dos niveles.

11. Que, de lo expuesto se advierte que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “los Administrados” pretende acreditar el

ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Constancia de posesión N° 3245-2021-SGAM-GDU/MDPP emitida por la Municipalidad de Puente Piedra de fecha 11 de octubre de 2021, que describe un área de 200 m<sup>2</sup>; al respecto, se advierte que el área es distinta al área solicitada, por lo que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, toda vez que no se cuenta con datos suficientes ni información técnica para su correcta ubicación.
- b) Declaración jurada de no contar con otra vivienda distinta a la que habitan firmada por “los administrados”, no cumple con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- c) Contrato privado de compra venta de bien inmueble de fecha 20 de noviembre de 2011, celebrado entre Cerilo Oscorima Lizarbe y Pedro Roberto Moreno Rafael y Sandra Surco Corimanya, que describe el terreno ubicado en Mz. “M”, Lote 04, Asentamiento Humano Tres de Marzo – Las Arenitas – Jerusalén – Norte – Sector 1, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima. Al respecto, se advierte que es de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por tanto, no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.
- d) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2022 (HR-PU), no acredita formalmente la posesión alegada respecto de “el predio” en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- e) Recibos de pago N° 0000057663, N° 0000057664, N° 0000057660 y N° 0000057662 emitidos por la Municipalidad de Puente Piedra el 10 de mayo de 2022 que describe la cancelación del impuesto predial y arbitrios, no cumple con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- f) Fotografías del predio en las que se advierte un predio ocupado, no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

12. Que, en ese contexto, se desprende que “los Administrados” no cumplen con acreditar formalmente la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que, mediante Oficio N° 00563-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30 y 31), esta Subdirección informó a “los Administrados” lo advertido sobre “el predio”, asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, se le requirió la siguiente documentación:

- i. 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.
- ii. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- iv. 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.
- v. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó 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 TUDO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUDO de Ley N° 27444”).

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 15 de febrero de 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444<sup>1</sup> aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **02 de marzo de 2023**.

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “los Administrados” no cumplieron 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 procedimiento una vez consentida esta 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.

**15.** 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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° 0240-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0288-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PEDRO ROBERTO MORENO RAFAEL Y SANDRA SURCO CORIMANYA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida.

**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° 19.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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.