

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0390-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **366-2018/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la cual **YOLANDA JANAMPA VALENCIA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 105 m<sup>2</sup>, ubicada en el lote 10-B de la manzana "E" Prolongación El Rosal, 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 (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, 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 Memorando N° 2166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2018 (foja 16) la Subdirección de Supervisión deriva a esta Subdirección la copia del escrito presentado el 27 de abril de 2018 (S.I. N° 15516-2018) por **Yolanda Janampa Valencia** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia del Título de afectación en uso registrado, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal, el 31 de mayo de 2000 (foja 5); **c)** copia simple de la Resolución Jefatural N° 00757, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 7 de noviembre de 2005 (foja 6); **d)** copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria

del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 27 de agosto de 2009 (fojas 7-9); **e)** copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 19 de agosto de 2011 (fojas 10-12); **f)** copia del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a su favor y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 13); y, **g)** copia de la Hoja Resumen Impuesto Predial y Licencia de Funcionamiento 2018, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 26 de abril de 2018 (fojas 14-15).

**4.** Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>1</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**5.** Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *“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”*.

**6.** 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.

**7.** Que, el procedimiento 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”, así como 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”).

**8.** Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**9.** 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

---

#### **<sup>1</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

**10.** 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.

**11.** 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.

**12.** Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1038-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2018 (fojas 23-24), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02049602 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (fojas 25-27), destinado a Uso de Local Comunal; y,
- ii. “El predio” inscrito en la partida registral antes señalada fue materia de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la cual concluyó con la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal, afectación que a la fecha está extinguida, según consta en el asiento 00005 de la partida registral, considerado como Uso / Local Comunal; por lo que, constituye lote de equipamiento urbano, por tanto, es un bien de dominio público;
- iii. De acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, distrito de San Juan de Lurigancho, Áreas de tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML, se encuentra sobre Zonificación RDM (Residencial de Densidad Media).

**13.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, por lo que se emitió el Oficio N° 3506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (fojas 29-30) (en adelante “el Oficio”) a efectos de requerir a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar un escrito aclarando la causal de venta directa invocada; y **ii)** dependiendo de la causal señalada, acreditar la posesión mediante la documentación establecida para dicha causal en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de “Directiva N° 006-2014/SBN”, vigente al momento de emisión del referido oficio; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio para que subsane las observaciones advertidas.

**14.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 28 de noviembre de 2018 (foja 29), en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”), razón por la cual “la administrada” ha sido debidamente notificada; por lo que, el plazo otorgado venció el 20 de diciembre de 2018.

**15.** Que, mediante Resolución N° 100-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (foja 62) (en adelante “la Resolución”) esta Subdirección declaró inadmisibles su solicitud de venta directa de “el predio”, en la medida que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones efectuadas mediante el Oficio N° 3506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 29).

**16.** Que, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2019 (S.I. N° 02982-2019), “la administrada” adjunta la constancia de contribuyente N° 002-2019-SGRyOT/GAT/MDSJL emitido por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho de 23 de enero del 2019.

**17.** Que, mediante escrito s/n presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06234-2019) (fojas 74) “la administrada” formula el recurso de reconsideración contra “la Resolución” con la finalidad

de que sea revocado adjuntando los siguientes documentos: **a)** declaración de impuesto predial y arbitrios del año 2009, 2010; **b)** denuncia policial N° 13770776 emitido por la Policía Nacional del Perú REGPOL – LIMA; y, **c)** fotografías del predio; d) certificado literal de la partida registral N° P02049592 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.

**18.** Que mediante Resolución N° 252-2019/SBN-DGPE-SDDI de 13 de marzo de 2019 se desestimó el recurso de reconsideración por extemporáneo, es decir fuera del plazo legal, de conformidad con lo previsto por el artículo 222° del “TUO de la LPAG”; indicándose que carecía de objeto que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos señalados por “la administrada”.

**19.** Que, mediante escrito presentado el 15 de abril de 2019 (S.I. N° 12550-2019) “la administrada” interpuso recurso de apelación en contra de la Resolución N° 252-2019/SBN-DGPE-SDDI.

**20.** Que mediante Resolución N° 59-2019/SBN-DGPE de 10 de mayo de 2019 (fojas 352), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE se declaró la Nulidad de la Resolución N° 252-2019/SBN-DGPE-SDDI, disponiéndose que se retrotraiga el procedimiento para que la Subdirección se pronuncie respecto del recurso de reconsideración formulado contra la Resolución N° 100-2019/SBN-DGPE-SDDI.

**21.** Que, mediante Resolución N° 1110-2019/SBN-DGPE-SDDI de 19 de noviembre de 2019, se declaró fundado el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 100-2019/SBN-DGPE-SDDI y se dispuso retrotraer hasta la etapa de calificación formal la cual comprende entre otros la evaluación de si “la administrada” cumple con los requisitos formales exigidos por la causal de la venta directa invocada.

**22.** Que, mediante escrito presentado el 17 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40208-2019) “la administrada” adjunta la constancia N° 605-2019-SGRyC-GAT/MDSJL emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho de 13 de diciembre de 2019.

**23.** Que, de la revisión de la documentación presentada, se solicitó a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho mediante Oficio N° 4726-2021/SBN-DGPE-SDDI de 26 de octubre de 2021 reiterado mediante oficio N° 5269-2021/SBN-DGPE-SDDI de 14 de diciembre de 2021, nos remita copia simple de la documentación que obra en sus archivos relacionada con “la administrada” así como la documentación que dio mérito a su inscripción como contribuyente, relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “la administrada” con el Oficio N° 4755-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021.

**24.** Que, ante el requerimiento efectuado a la referida comuna, mediante Oficio N° 68-2021-SGRyOT-GAT/MDSJL de 15 de diciembre de 2021 (S.I. N° 00059-2022) y Oficio N° 16-2022-SGRyOT-GAT/MDSJL de 1 de abril de 2022 (S.I. N° 09516-2022) informa, entre otros, que no se encontró los documentos que dieron origen a la inscripción en sus registros del predio, asimismo adjuntó una declaración jurada N° 00153693-2020 del año 2021 y el informe N° 161-2021-TQA-AP-SRyOT-GAT/MDSJL de 13 de diciembre de 2021 que indica que solo se ha ubicado el reporte de proceso de fecha 5 de julio de 2013 no encontrándose el sustento del registro del predio.

**25.** Que, mediante oficio N° 248-2022/SBN-DGPE-SDDI de 26 de enero de 2022, (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole, entre otros lo siguiente: **i)** adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 222° de “el Reglamento”; y, **iv)** 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 “TUO de Ley N° 27444”.

**26.** Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 02 de febrero de 2022 (fojas 60), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 17 de febrero de 2022.**

**27.** Que, mediante escrito presentado el 9 de febrero de 2022 (S.I. N° 03966-2022) “la administrada” adjunta entre otros lo siguientes documentos: **a)** declaración de impuesto predial y arbitrios del año 2013, 2014, 2017, 2018, 2020, (HR y PU) (fojas 68); **b)** recibos de caja emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho emitidas y pagadas el 5 de junio de 2013, 21 de mayo de 2014, 17 de diciembre de 2015, 29 de noviembre de 2017, 17 de noviembre de 2017, 22 de enero de 2019, 25 de abril de 2018 y 16 de julio de 2021; **c)** 02 fotografías de “el predio” (fojas 71); **d)** copia de solicitud presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 73); **e)** Acta de Asamblea general extraordinaria de 27 de agosto de 2009 (fojas 75); **f)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 79).

**28.** Que, en virtud de la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010:**

- i. Copia simple de las declaraciones de impuesto predial y arbitrios del año 2013, 2014, 2017, 2018, 2020, (HR y PU); copias de los recibos de caja emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho emitidas y pagadas el 5 de junio de 2013, 21 de mayo de 2014, 17 de diciembre de 2015, 29 de noviembre de 2017, 17 de noviembre de 2017, 22 de enero de 2019, 25 de abril de 2018 y 16 de julio de 2021. Es pertinente indicar que, los citados documentos no han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple con acreditar formalmente la antigüedad de la posesión alegada por “la administrada”.
- ii. Copia de solicitud presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima; documento con el cual pretende acreditar que viene gestionando ante la referida comuna el cambio de uso de “el predio”; por lo que, que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.
- iii. 02 fotografías de “el predio”; y el acta de Asamblea general extraordinaria de 27 de agosto de 2009; sin embargo, no es posible determinar exactamente el área que vendría ocupando.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, “la administrada” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la primera observación.

**Respecto a adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia;**

De la revisión, se advierte “la administrada”, no ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulado por normas de competencia de otras entidades, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal en el Expediente N° 233-2021/SBNSDDI, emitió la Resolución N° 130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 que indica en su vigésimo considerando, respecto al requisito detallado en párrafo anterior, que:

*“De las normas acotadas, se debería interpretar que dicha exigencia recae sobre aquellos casos en donde, a pesar de la búsqueda efectuada por la unidad instructora, en este caso “la SDDI”, no hubiera podido determinar la titularidad; régimen legal y naturaleza del predio, mediante la información que dispone o pudiera obtener la Entidad; supuestos que permitirían solicitar esa información al administrado. Por tanto, si la Entidad pudiera conocer dichos elementos mediante información que administra u obtuviera en el marco de sus funciones, no correspondería exigirlos a los administrados.”*

En ese contexto, considerando que en el presente caso se ha determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; se prescindirá de dicha observación.

**Respecto a 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”;**

De la revisión del escrito presentado por “la administrada”, se advierte que presenta la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

**29.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar lo indicado en “el Oficio”, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, para lo que deberá considerar lo establecido en el marco legal vigente.

**30.** Que, para mayor abundamiento corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de “la Resolución” no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “la administrada” tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

**31.** 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 de conformidad con el artículo 53° del ROF.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Informe de brigada N° 362-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 440-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **YOLANDA JANAMPA VALENCIA**, 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 expediente 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 y comuníquese.**

P.O.I. N.º 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**