

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0465-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 142-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VIRGINIA HUILLCA MANTILLA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 928,10 m<sup>2</sup> ubicado en el Asentamiento Humano San Francisco de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo; 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) 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 (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° 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 06 de febrero del 2023 (S.I. N° 02680-2023), **VIRGINIA HUILLCA MANTILLA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa, manifestando que se encuentra en posesión pacífica y activa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** acta de constatación emitida por la Notaria de Lima Raúl Fernández Valderrama el 24 de agosto del 2022 (fojas 24); **b)** memoria descriptiva (fojas 26); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 29); y, **d)** plano perimétrico (fojas 30).

3. 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.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con 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 solo 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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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 este, 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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00330-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2023 (fojas 31); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84 consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 928,10 m<sup>2</sup>, no existiendo discrepancia con el área solicitada. Sin embargo, al contrastar el emplazamiento del mismo en la realidad física (imagen satelital), se evidenció desplazamiento de la poligonal por deficiencias técnicas de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico, procediendo a rectificar el desplazamiento según el plano de ubicación, con apoyo del catastro físico e imagen satelital, Sin perjuicio de lo señalado, se continuará con la evaluación de la situación física de "el predio" para impulsar las acciones que correspondan, estableciendo que la ubicación del predio es de carácter referencial sujeto a la validación del administrado de ser necesario.
- ii. Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03343241 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 171270, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante la Resolución N° 0377-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de abril del 2021.
- iii. "El predio" se encuentra ubicado en zona urbana, con vías asfaltadas, de topografía plana

de suelo arenoso, frente al jirón Chan Chan, visualizando ocupación del predio para el lado nor oeste, como también para el lado sur este en un 25% aproximadamente. Así también de las imágenes del Strew View del año 2015 se observa una edificación de material reciclado (Calamina y palos de madera) la cual delimita el frente de “el predio”. De las imágenes satelitales del 2010 se tiene que “el predio” se encontraba en condición de desocupado, infiriendo que la ocupación fue posterior a esa fecha ya que en el año 2022 el terreno se encuentra parcialmente ocupado, información reforzada con la ficha técnica N° 0049- 2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 1118-2018/SBN-DGPE-SDS en donde identifican un depósito de 2.62 % un taller y vivienda 23.30 % y área desocupada 25.86 %.

11. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- ✓ El acta de constatación notarial emitida por la Notaria de Lima, Raúl Fernández Valderrama del 24 de agosto del 2022, no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 02030-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 38), informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** muestre su conformidad respecto a la evaluación realizada o de ser el caso presente la documentación técnica; **ii)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio”; **iii)** adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **08 de mayo de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo<sup>1</sup> (fojas 67). 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”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **22 de mayo del 2023**.

15. Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

<sup>1</sup> D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

**Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos**

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

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 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.

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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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° 0498-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0543-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **VIRGINIA HUILLCA MANTILLA**, por los argumentos 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 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, y comuníquese**

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**