

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1021-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **152-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUIS DE LA CRUZ PACHECO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 385.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Registral N°43008560, ubicado en Jr. María Parado de Bellido 239 – Urb. San Rafael Mz T-7, Lt 19 – 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 derogo el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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, 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 08 de febrero de 2023 (S.I. N° 03001-2023), **JOSÉ LUIS DE LA CRUZ PACHECO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” señalando que la causal de posesión consolidada la cual corresponde al inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, en la misma solicitud indica que requiere dicha compra venta toda vez que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente restringiendo el acceso de manera efectiva de terceros desde antes del 25 de noviembre de 2010; características que corresponden al inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI del administrado (fojas 2); **b)** Certificado registral Inmobiliario emitido por SUNARP de fecha 17/06/2022 (fojas 3); **c)** Certificado literal de la partida 43008560 (fojas 5); **d)** Declaración Jurada del impuesto predial del año 2022 (fojas 8); **e)** Formularios de declaración jurada de autoavalúo (HR – PR) del año 2022 (fojas 3); **f)** Estado de cuenta corriente (pagos) – resumen parcial desde 1996 hasta 2022. De fecha 07/04/2022 (fojas 11); **g)** Panel fotográfico y otros documentos (fojas 12); **h)** Memoria descriptiva y Plano de Perimétrico – Ubicación, documentación técnica elaborado por el Arq. Alejandro Flores Torres con registro CAP 6988.

**4.** Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**6.** 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 “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

**7.** 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.

**8.** 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.

**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, 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

**10.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00377-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2023 y el Informe Preliminar N° 00591-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°43008560 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 25788.
- ii) De la lectura de la partida registral N°43008560 (ficha N° 75145) actualizada, se tiene que:
  - En el Asiento a) se registra la independización del tomo 1559 folio 316 (partida N° 11055913). Anotada la independización en el tomo 1559 folio 322, ficha 75145, partida electrónica N°43008560.
  - En el Asiento b), corre la inscripción del predio signado como Lote 19 de la Mz T7, con un área 385.28m2.
  - En el Asiento c), corre la inscripción de independización en virtud a la venta otorgada por la urbanizadora Canto Grande SCRL, mediante escritura pública de fecha 14 de abril de 1971, Notario de Lima Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos a favor del Estado. A la fecha no cuenta con cargas ni gravámenes; así como no existe inscripción de declaratoria de fábrica.

- iii) De la revisión de documentos en el aplicativo SINABIP; se advierte la Resolución de Alcaldía N° 694 del 16 de marzo de 1970, respecto a la recepción de obras de Habilitación urbana de la tercera fase de la unidad siete “San Rafael” de la ciudad Satélite de Canto Grande, disponiéndose la entrega a favor del Estado, en concepto del 2% de aporte reglamentario la extensión de 605.28m<sup>2</sup>, de la cual forma parte “el predio” con un área de 385.28 m<sup>2</sup> (área comunal).
- iv) Se superpone totalmente con el proceso judicial de legajo n°004-2016 – Expediente judicial N°4520- 2015 en estado no concluido. Material legal: prescripción adquisitiva.
- v) De la evaluación de la situación física y de ocupación, se trata de un terreno ubicado en zona urbana, se encuentra dentro de una aparente unidad inmobiliaria, totalmente cercada por muros y lotización continua en uno de sus lados, se observa parcialmente ocupado, en su interior se visualiza edificación de tipo vivienda techada y/o cercada que representan el 80% aproximadamente del área total, los indicios de ocupación son anterior al 19/01/2009. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales e inspección técnica del 02/10/2010 (Ficha Técnica N° 0546- 2010/SBN-GO-JAD y panel fotográfico).

**11.** Que, por antes expuesto, si bien es cierto se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, también lo es que constituye un aporte reglamentario destinado para “Área comunal”, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, sin embargo, se advierte evidencias de la pérdida de la condición de dominio público por las construcciones que se visualizan en las imágenes y las fichas técnicas de inspección en el SINABIP, motivo por el cual, para aprobarse la venta directa de “el predio se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92<sup>1</sup> de” el Reglamento”.

**12.** Que, en ese contexto, resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar la causal de venta invocada, en el presente caso alega ejercer posesión sobre “el predio”, por lo que corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos de las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación:

a) 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”)

b) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

Requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**13.** Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos presentados por “el administrado”, con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a) La declaración jurada de impuesto predial de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho del año 2022; Declaraciones Juradas de Autoevaluó (HR) del año 2022 por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho; y el Estado de cuenta corriente (pagos) – resumen parcial desde el año 1996 hasta el año 2022 a nombre de La Cruz Pacheco José Luis, emito el 07 de abril del 2022, se advierte que estos documentos han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

<sup>1</sup> Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público:

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable. 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal. (...)

- b) Las cuatro (04) fotografías; no son documentos que acrediten formalmente la posesión de “el predio” en la medida que no se puede determinar su correspondencia con este.

14. Que, en ese sentido, resulta necesario que “el administrado” deba cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con artículo 222° del Reglamento; razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 04090-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre del 2023, le requirió lo siguiente: a) precisar la causal en la que sustenta su requerimiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento; b) presentar la documentación que sustente la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente qué documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa (en el presente caso causal 3 o 4) del numeral 6.2 de la “Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; c) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con 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, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisile 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”.

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 11 de setiembre del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por el “Administrado”, sin embargo, a la fecha no se obtuvo acuse de recibido. Por otro lado, mediante escrito presentado el 22 de setiembre del 2023, (S.I. N° 25980-2023) “el administrado” presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 22 de setiembre del 2023, en aplicación del numeral 27.24 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, para subsanar las observaciones advertidas venció el 06 de octubre del 2023.

16. Que, en tal sentido, corresponde la evaluación de la solicitud S.I. N° 25980-2023, mediante el cual “el administrado” adjunta los siguientes documentos con las que pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”: a) Una declaración jurada firmada por el administrado; b) Estado de cuenta corriente (pagos) – resumen parcial desde 1996 hasta 2023, de fecha 18/04/2023; c) Declaraciones Juradas de autoavaluo (HR – PR) del año 2001 al 2008.

17. Que, en tal sentido corresponde a esta Subdirección la evaluación correspondiente y determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

***Respecto a precisar la causal en la que sustenta su requerimiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento.***

“El administrado” no ha señalado expresamente la causal en la cual sustenta su requerimiento; por tanto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

***Respecto a presentar la documentación que sustente la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”.***

“El administrado” presenta el Estado de cuenta corriente– resumen parcial desde 1996 hasta 2023 en el cual se detalla el total de deudas de Impuesto Predial, el cual tiene fecha de emisión el 18 de julio de 2023; y Declaraciones Juradas de autoavaluo (HR – PR) del año 2001 al 2008, los cuales tienen fecha de emisión 21 de setiembre del 2023; de la evaluación de estos documentos se visualiza que éstos han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio”. En ese sentido, queda determinado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

***Respecto a presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento***

“El administrado” adjunta una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, debidamente firmada, en sentido, se concluye que ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**18.** Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “el administrado” sólo ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones requeridas por esta Subdirección, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; 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 una nueva solicitud de venta directa.

**19.** 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 de conformidad con los artículos 53 y 54 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 Brigada N° 00890-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1124-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ LUIS DE LA CRUZ PACHECO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

#### **FIRMADO POR:**

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**