



## **RESOLUCIÓN N°**

**0129-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 20 de diciembre de 2024

### **VISTO:**

El Expediente 506-2024/SBNSDDI, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentada por **ODILIA RISCO BARRIENTOS**, contra la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024, que declara improcedente la solicitud de compraventa directa de un predio de 169,20 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana E Lote 28 en el Asentamiento Humano Nueva Era, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

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 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, 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 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;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 0513534035

4. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

5. Que, a través del Memorándum 02892-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2024, la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por ODILIA RISCO BARRIENTOS (en adelante, "la Administrada"), en contra de la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 506-2024/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección;

#### **De la calificación formal del recurso de apelación**

6. Que, mediante escrito de apelación presentado el 18 de octubre de 2024 [(S.I 30131-2024) folio 104], "la Administrada" cuestiona la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024 [(en adelante, la "Resolución impugnada"), folio 95]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

6.1 Menciona que, el inciso 4) del artículo 222 de "el Reglamento" no establece o se señala en alguna parte el término "material definitivo" para dar a entender que el predio debe estar delimitado de forma permanente con material noble; sin embargo, la "Resolución impugnada" aplica erróneamente el Informe Técnico Legal 1286-2024/SBND-DGPE-SDDI, de modo que se antepone a "el Reglamento", señalando que el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente se refiere a una delimitación de madera, piedra, adobe o cualquier material reciclable, cerámico o aglomerado, etc. Agrega que, su terreno está delimitado legalmente según las medidas existen en la partida P01251091.

6.2 Indica que, la "Resolución impugnada" no ha efectuado ninguna valoración respecto de los medios probatorios ofrecidos, los cuales contienen y acreditan en forma fehaciente la posesión pública y pacífica desde los últimos meses del año 1998, hace más de veinticinco (25) años, que han convertido a dicha resolución en nula de puro derecho, toda vez que la posesión que acredita con documentos no puede ser cuestionada por ninguna autoridad. Asimismo, señala que, con respecto al informe detallado de no cumplir con el requisito de contar con servicios básicos de agua, luz y servicios higiénicos, no expresa toda la verdad, debido que señala si contar con los servicios antes mencionados, por lo que refiere que el informe aludido no brinda un reporte certero.

6.3 Alega que, al momento de la calificación de su solicitud correspondía otorgarle la inadmisibilidad del mismo, en aplicación del artículo 136 numeral 2 del Decreto Legislativo 008-2021-VIVIENDA, cuyo dispositivo legal es de aplicación al presente caso cuando las observaciones por la entidad que califica la solicitud determina que estas tienen el carácter de forma, las cuales se pueden subsanar inmediatamente dentro del plazo que la ley establece.

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

8. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**8.1** El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup>(en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

**8.2** Asimismo, el artículo 220° del “TUO de la LPAG” establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### **Legitimidad**

**8.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

**8.4** Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 18 de octubre de 2024 [(S.I 17769-2024), folio 1), “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” bajo la causal 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual fue declarada improcedente mediante la “Resolución impugnada”; por lo que, se acredita su legitimación para cuestionar la “Resolución impugnada”;

### **Plazo**

**8.5** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° concordado con el numeral 145.1) del artículo 145° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

**8.6** La “Resolución impugnada” fue notificada mediante el documento Notificación 2706-2024/SBN-GG-UTD recepcionada por “la Administrada” el 4 de octubre de 2024, tal como consta en la Correspondencia-Cargo 17012-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, el plazo de quince (15) días hábiles, venció el 29 de octubre de 2024. Al respecto, “la Administrada” interpuso su recurso de apelación el 18 de octubre de 2024, por lo que se encuentra dentro del plazo legal para impugnar, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

**8.7** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

**9.** Que, de lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

### **Determinación de la cuestión de fondo**

¿Cuál es la oportunidad de “la Administrada” para acreditar el cumplimiento de los requisitos de la venta directa por causal del numeral 4) artículo 222 de “el Reglamento”?

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el portal web: <https://www.elperuano.pe/>. Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 0513534035

¿Cuáles son los alcances de la calificación formal de la solicitud de venta directa?

### **Respecto del procedimiento de la compraventa directa**

**10.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, el cual establece que 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 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 DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

**11.** Que, el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento” establece como otros supuestos de posesión cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en numeral 3), pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, establece las siguientes premisas que deberán concurrir de manera conjunta: i) encontrarse el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; ii) el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618<sup>4</sup>;

**12.** Que, el ítem 4) del numeral 5.9 de “la Directiva” en el segundo párrafo establece respecto de otros supuestos de posesión lo siguiente: “La presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con materiales de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio”;

### **Del marco normativo de la calificación formal de solicitud de venta directa**

**13.** Que, numeral 188.1) del artículo 188 de “el Reglamento” establece las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes: 1. Evaluación formal de la solicitud; 2. Calificación sustantiva de la solicitud; 3. Inspección del predio; 4. Conformidad del titular de la entidad; 5. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6. Tasación de predios en los actos de disposición; 7. Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9. Resolución en los actos de disposición; 10. Pago en los actos de disposición; 11. Contrato en los actos de disposición; 12. Inscripción registral de los actos de disposición; 13. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14. Registro en el SINABIP de los actos de disposición;

**14.** Que, respecto de la evaluación formal de la solicitud el artículo 189 de “el Reglamento”, se establece en el numeral 189.1) que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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. Además, el numeral 189.2) señala 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;

---

<sup>4</sup> Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles

**15.** Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

**16.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, en la que la 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”;

**17.** Que, asimismo, respecto de la calificación sustantiva de la solicitud previsto en el numeral 6.7 de “la Directiva”, establece que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la “SDDI” procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1), se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

**18.** Que, de las disposiciones legales descritas, se advierte que la calificación formal tiene como finalidad verificar la documentación presentada, es decir, examinar o comprobar la presentación de los documentos o anexos adjuntados por los administrados en sus escritos o solicitudes de venta directa; dicha comprobación se hace conforme a los requisitos que establece la normativa especial de la SBN (ante la inexistencia de un Texto Único de Procedimientos Administrativos). Es decir, si la normativa especial de la SBN exige la presentación de dos (2) requisitos, lo que corresponde es verificar, sin entrar a calificar el fondo o contenido, si efectivamente desde el punto de vista formal se presentó los requisitos exigidos, lo cual permite que se solicite a los administrados la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación de la información presentada. En ese sentido, el resultado de la aludida verificación puede concluir en el cumplimiento o no de la presentación de los requisitos; sin perjuicio de la calificación de la competencia, legitimidad y libre disponibilidad, inherente a todo procedimiento administrativo;

**19.** Que, en atención a lo expuesto, y en concordancia con el principio de informalismo<sup>6</sup>, previsto en el numeral 1.6) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, debe interpretarse<sup>7</sup> que, la etapa de calificación formal encuentra su límite en el pronunciamiento de fondo o valor probatorio de cada uno de los requisitos presentados por el administrado, en la medida que, dicha calificación de fondo o valor probatorio se encuentra reservada para la etapa de calificación sustantiva de la solicitud de venta directa conforme al numeral 6.7) de “la Directiva”;

---

**<sup>5</sup> Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

<sup>6</sup> Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

<sup>7</sup> Numeral 2) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, los principios señalados servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de las reglas de procedimiento, como parámetros para la generación de otras disposiciones administrativas de carácter general, y para suplir los vacíos en el

### **Respecto de la descripción de los hechos**

**20.** Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “la Administrada” mediante escrito del 26 de junio del 2024 [(S.I 17769-2024), folio 1], con el cual solicitó la venta directa de “el predio” bajo la causal 4) del artículo 222 de “el Reglamento”;

**21.** Que, mediante el Informe Preliminar 00819-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024 (folio 70), se concluyó, entre otros, sobre “el predio” que:

- 1) “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida P01251091 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 33151;
- 2) “El predio” fue formalizado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales; por ende, es de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible. Asimismo, en el Asiento 00006 se inscribe la extinción de la afectación en uso inicialmente otorgada a favor del Asentamiento Humano Nueva Era, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (local comunal), por un plazo indeterminado;
- 3) De la situación física de “el predio” refiere que de las imágenes satelitales de Google Earth se advierte: i) del 29 de setiembre de 2007 al 30 de setiembre de 2015, un cerco perimétrico y la ocupación parcial de “el predio”; ii) de las imágenes de enero de 2014 se advierte que “el predio” se encuentra delimitado por un muro de listones de madera y en la posterior interna del lote se visualiza una vivienda armada con materiales prefabricados (muros de listones de madera y techo de calamina); iii) imágenes satelitales del 08 de noviembre de 2018 al 05 de agosto de 2020, se visualiza que en “el predio” se genera un cambio, en el cual, no se detecta delimitación total, solo se visualiza en la parte posterior de “el predio” parte del cerco perimétrico; iv) imágenes satelitales del 27 de marzo de 2021 al 16 de febrero de 2024 se observa que “el predio” presenta ocupación parcial, en cuanto al cerco perimétrico no se ha generado ninguna modificación, quedando solo ese tramo como delimitación de “el predio”;

**22.** Que, a efectos de determinar sobre el cumplimiento de los requisitos de la causal 4) del numeral 222° de “el Reglamento”, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), mediante el Memorándum 01741-2024/SBN-DGPE-SDS (folio 75) informó las acciones de supervisión realizadas sobre “el predio”, contenida en el Informe de Supervisión 00244-2024/SBN-DGPE-SDS del 31 de julio de 2024 (folio 75 vuelta), Ficha Técnica 00276-2024/SBN-DGPE-SDS del 8 de julio de 2024 y Panel Fotográfico (folio 79), en el cual se verificó que “el predio” se encuentra delimitado parcialmente por el fondo, con un muro de pircas de piedras de mediana altura, en el interior existe una edificación de madera prefabricada de un nivel con techo de calamina, que tiene una puerta de ingreso de madera que se encuentra frente a la calle Las Flores, también se visualizó algunas tablas de madera y tuberías, y no cuenta con servicios básicos”;

**23.** Que, mediante la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024 (folio 95), “la SDDI”, declaro improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Administrada”, toda vez que “la Administrada” no cumple con el “primer requisito” de la causal de posesión prevista en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y no se configura lo establecido en el numeral 92.3. del artículo 92° del mismo cuerpo normativo, puesto que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad;

### **Respecto del caso concreto**

**24.** Que, la “SDDI” a fin de realizar la calificación formal de la solicitud conforme al artículo 189 de “el Reglamento”, emitió el Informe Preliminar 00819-2024/SBN-DGPE-SDDI (folio 70) en el cual se determinó -entre otros- que “el predio” es de titularidad del Estado, representado por la SBN; ii) se extinguió la afectación en uso otorgada inicialmente por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Nueva Era; iii) de imágenes satelitales y antecedentes del aplicativo SINABIP WEB se revisó la ocupación y delimitación perimétrica de “el predio”;

**25.** Que, la “SDDI” ha señalado en el considerando décimo tercero de la “Resolución impugnada” que habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por la SBN, corresponde determinar si “la Administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal establecida en el numeral 4) del artículo 222 de “el Reglamento”; por lo tanto, en el décimo séptimo y vigésimo considerando precisan que, existen indicios de que la ocupación de “la administrada” no se encontraría delimitada en su totalidad, lo cual es de relevancia determinar en tanto constituye el “primer requisito” de la causal de venta directa invocada por “la administrada”, por lo que, acoge lo descrito en la Ficha Técnica 00276-2024/SBN-DGPE-SDS del 8 de julio de 2024, concluyendo que “el predio” se encuentra delimitado parcialmente por el fondo, con un muro de pircas de piedras de mediana altura, es decir, no existe una delimitación total del mismo conforme lo exige el supuesto de la causal invocada por “la administrada”;

**26.** Que, a este punto, se advierte que la “SDDI” no ha solicitado la aclaración de la situación física de “el predio” a “la Administrada”, por el contrario ha emitido la “Resolución impugnada” declarando improcedente la solicitud de venta directa; por lo que, la “SDDI” realizó una calificación sustancial y no una calificación formal (verificación) de los requisitos presentados por “la Administrada”, de modo que ante la duda de admitir a trámite el procedimiento de venta directa, concretamente en la etapa de evaluación sustantiva donde se determine o no la continuación del procedimiento, debió previamente requerir a “la Administrada” la aclaración de la situación física de “el predio” o la oportunidad para la reformulación del pedido, y de ser el caso requerir documentación complementaria; siendo que de no subsanar las observaciones recién correspondía declarar la inadmisibilidad de la solicitud;

**27.** Que, por lo tanto, se ha determinado que “la Administrada” no contó con la oportunidad para realizar la aclaración, ampliación o reformulación de su petitorio conforme se desprende de los hechos; en consecuencia, corresponde revocar la “Resolución Impugnada” a fin de que la “SDDI” traslade las observaciones correspondientes a la evaluación formal de la solicitud de “la Administrada”;

**28.** Que, en atención a lo expuesto, para esta Dirección corresponde revocar la “Resolución impugnada”; debiendo admitirse a trámite la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y continuar con las etapas del procedimiento administrativo de venta directa reguladas en “el Reglamento” y “la Directiva”; por lo tanto, resulta inoficioso pronunciarse por los argumentos de apelación descritos en los numerales 6.1, 6.2 y 6.3 del sexto considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** – **REVOCAR** la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, debiendo admitirse a trámite el presente procedimiento administrativo y cumplir con las etapas previstas en la normativa vigente.

**ARTÍCULO 2°. NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución 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**

Firmado por:  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director  
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal



## **INFORME N° 00569-2024/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 30131-2024  
b) Memorándum 02892-2024/SBN-DGPE-SDDI  
c) Expediente 506-2024/SBNSDDI

FECHA : 20 de diciembre de 2024

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual **ODILIA RISCO BARRIENTOS**, interpone recurso de apelación en contra de la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024, que declara improcedente la solicitud de compraventa directa de un predio de 169,20 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana E Lote 28 en el Asentamiento Humano Nueva Era, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico -

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias.

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial "El Peruano".



legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

- 1.3. Corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, la "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del "ROF de la SBN".
- 1.4. A través del Memorandum 02892-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2024, la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por ODILIA RISCO BARRIENTOS (en adelante, "la Administrada"), en contra de la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 506-2024/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección.

## II. ANÁLISIS

### De la calificación formal del recurso de apelación

2.1. Que, "mediante escrito de apelación presentado el 18 de octubre de 2024 [(S.I 30131-2024) folio 104], "la Administrada" cuestiona la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2024 [(en adelante, la "Resolución impugnada"), folio 95]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

1. Menciona que, el inciso 4) del artículo 222 de "el Reglamento" no establece o se señala en alguna parte el término "material definitivo" para dar a entender que el predio debe estar delimitado de forma permanente con material noble; sin embargo, la "Resolución impugnada" aplica erróneamente el Informe Técnico Legal 1286-2024/SBND-DGPE-SDDI, de modo que se antepone a "el Reglamento", señalando que el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente se refiere a una delimitación de madera, piedra, adobe o cualquier material reciclable, cerámico o aglomerado, etc. Agrega que, su terreno está delimitado legalmente según las medidas existen en la partida P01251091.
2. Indica que, la "Resolución impugnada" no ha efectuado ninguna valoración respecto de los medios probatorios ofrecidos, los cuales contienen y acreditan en forma fehaciente la posesión pública y pacífica desde los últimos meses del año 1998, hace más de veinticinco (25) años, que han convertido a dicha resolución en nula de puro derecho, toda vez que la posesión que acredita con documentos no puede ser cuestionada por ninguna autoridad. Asimismo, señala que, con respecto al informe detallado de no cumplir con el requisito de contar con servicios básicos de agua, luz y servicios higiénicos, no expresa toda la verdad, debido que señala si contar con los servicios antes mencionados, por lo que refiere que el informe aludido no brinda un reporte certero.
3. Alega que, al momento de la calificación de su solicitud correspondía otorgarle la inadmisibilidad del mismo, en aplicación del artículo 136 numeral 2 del Decreto Legislativo 008-2021-VIVIENDA, cuyo dispositivo legal es de aplicación al presente caso cuando las observaciones por la entidad que califica la solicitud determina que estas tienen el carácter de forma, las cuales se pueden subsanar inmediatamente dentro del plazo que la ley establece.

2.2. Que, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir



pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

**2.3.** Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

1. El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>6</sup> (en adelante "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
2. Asimismo, el artículo 220° del "TUO de la LPAG" establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### Legitimidad

3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
4. Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 18 de octubre de 2024 [(S.I 17769-2024), folio 1), "la Administrada" solicitó la venta directa de "el predio" bajo la causal 4) del artículo 222 de "el Reglamento", el cual fue declara improcedente mediante la "Resolución impugnada"; por lo que, se acredita su legitimación para cuestionar la "Resolución impugnada";

### Plazo

5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° concordado con el numeral 145.1) del artículo 145° del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
6. La "Resolución impugnada" fue notificada mediante el documento Notificación 2706-2024/SBN-GG-UTD recepcionada por "la Administrada" el 4 de octubre de 2024, tal como consta en la Correspondencia-Cargo 17012-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, el plazo de quince (15) días hábiles, venció el 29 de octubre de 2024. Al respecto, "la Administrada" interpuso su recurso de apelación el 18 de octubre de 2024, por lo que se encuentra dentro del plazo legal para impugnar, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG";
7. En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del "TUO de la LPAG"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la "Resolución impugnada"; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del "TUO de la LPAG";

**2.4.** Que, de lo expuesto en el numeral anterior del presente informe, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por "la Administrado" sí cumple con los requisitos de

<sup>6</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de mayo de 2020

forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

### **Determinación de la cuestión de fondo**

¿Cuál es la oportunidad de "la Administrada" para acreditar el cumplimiento de los requisitos de la venta directa por causal del numeral 4) artículo 222 de "el Reglamento"?

¿Cuáles son los alcances de la calificación formal de la solicitud de venta directa?

### **Respecto del procedimiento de la compraventa directa**

**2.5.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", el cual establece que 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 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 DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva");

**2.6.** Que, el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento" establece como otros supuestos de posesión cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en numeral 3), pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, establece las siguientes premisas que deberán concurrir de manera conjunta: i) encontrarse el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; ii) el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618<sup>7</sup>;

**2.7.** Que, el ítem 4) del numeral 5.9 de "la Directiva" en el segundo párrafo establece respecto de otros supuestos de posesión lo siguiente: "La presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio";

### **Del marco normativo de la calificación formal de solicitud de venta directa**

**2.8.** Que, numeral 188.1) del artículo 188 de "el Reglamento" establece las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes: 1. Evaluación formal de la solicitud; 2. Calificación sustantiva de la solicitud; 3. Inspección del predio; 4. Conformidad del titular de la entidad; 5. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6. Tasación de predios en los actos de disposición; 7. Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9. Resolución en los actos de disposición; 10. Pago en los actos de disposición; 11. Contrato en los actos de disposición; 12. Inscripción registral de los actos de disposición; 13. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14. Registro en el SINABIP de los actos de disposición;

**2.9.** Que, respecto de la evaluación formal de la solicitud el artículo 189 de "el Reglamento", se establece en el numeral 189.1) que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere

<sup>7</sup> Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publica el 24 de noviembre de 2010.

documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Además, el numeral 189.2) señala 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;

**2.10.** Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>8</sup>; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

**2.11.** Que, el numeral 6.3) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, en la que la 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";

**2.12.** Que, asimismo, respecto de la calificación sustantiva de la solicitud previsto en el numeral 6.7 de "la Directiva", establece que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la "SDDI" procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1), se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

**2.13.** Que, de las disposiciones legales descritas, se advierte que la calificación formal tiene como finalidad verificar la documentación presentada, es decir, examinar o comprobar la presentación de los documentos o anexos adjuntados por los administrados en sus escritos o solicitudes de venta directa; dicha comprobación se hace conforme a los requisitos que establece la normativa especial de la SBN (ante la inexistencia de un Texto Único de Procedimientos Administrativos). Es decir, si la normativa especial de la SBN exige la presentación de dos (2) requisitos, lo que corresponde es verificar, sin entrar a calificar el fondo o contenido, si efectivamente desde el punto de vista formal se presentó los requisitos exigidos, lo cual permite que se solicite a los administrados la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación de la información presentada. En ese sentido, el resultado de la aludida verificación puede concluir en el cumplimiento o no de la presentación de los requisitos; sin perjuicio de la calificación de la competencia, legitimidad y libre disponibilidad, inherente a todo procedimiento administrativo;

**2.14.** Que, en atención a lo expuesto, y en concordancia con el principio de informalismo<sup>9</sup>, previsto en el numeral 1.6) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", debe

<sup>8</sup> **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

<sup>9</sup> Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.



interpretarse<sup>10</sup> que, la etapa de calificación formal encuentra su límite en el pronunciamiento de fondo o valor probatorio de cada uno de los requisitos presentados por el administrado, en la medida que, dicha calificación de fondo o valor probatorio se encuentra reservada para la etapa de calificación sustantiva de la solicitud de venta directa conforme al numeral 6.7 ) de "la Directiva";

**2.15.** Que, "la SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por "la Administrada" mediante escrito del 26 de junio del 2024 [(S.I 17769-2024), folio 1], con el cual solicitó la venta directa de "el predio" bajo la causal 4) del artículo 222 de "el Reglamento";

**2.16.** Que, mediante el Informe Preliminar 00819-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024 (folio 70), se concluyó, entre otros, sobre "el predio" que:

- 1) "El predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida P01251091 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 33151;
- 2) "El predio" fue formalizado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales; por ende, es de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible. Asimismo, en el Asiento 00006 se inscribe la extinción de la afectación en uso inicialmente otorgada a favor del Asentamiento Humano Nueva Era, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (local comunal), por un plazo indeterminado;
- 3) De la situación física de "el predio" refiere que de las imágenes satelitales de Google Earth se advierte: i) del 29 de setiembre de 2007 al 30 de setiembre de 2015, un cerco perimétrico y la ocupación parcial de "el predio"; ii) de las imágenes de enero de 2014 se advierte que "el predio" se encuentra delimitado por un muro de listones de madera y en la posterior interna del lote se visualiza una vivienda armada con materiales prefabricados (muros de listones de madera y techo de calamina); iii) imágenes satelitales del 08 de noviembre de 2018 al 05 de agosto de 2020, se visualiza que en "el predio" se genera un cambio, en el cual, no se detecta delimitación total, solo se visualiza en la parte posterior de "el predio" parte del cerco perimétrico; iv) imágenes satelitales del 27 de marzo de 2021 al 16 de febrero de 2024 se observa que "el predio" presenta ocupación parcial, en cuanto al cerco perimétrico no se ha generado ninguna modificación, quedando solo ese tramo como delimitación de "el predio";

**2.17.** Que, a efectos de determinar sobre el cumplimiento de los requisitos de la causal 4) del numeral 222° de "el Reglamento", la Subdirección de Supervisión (en adelante "la SDS"), mediante el Memorándum 01741-2024/SBN-DGPE-SDS (folio 75) informó las acciones de supervisión realizadas sobre "el predio", contenida en el Informe de Supervisión 00244-2024/SBN-DGPE-SDS del 31 de julio de 2024 (folio 75 vuelta), Ficha Técnica 00276-2024/SBN-DGPE-SDS del 8 de julio de 2024 y Panel Fotográfico (folio 79), en el cual se verificó que "el predio" se encuentra delimitado parcialmente por el fondo, con un muro de pircas de piedras de mediana altura, en el interior existe una edificación de madera prefabricada de un nivel con techo de calamina, que tiene una puerta de ingreso de madera que se encuentra frente a la calle Las Flores, también se visualizó algunas tablas de madera y tuberías, y no cuenta con servicios básicos";

<sup>10</sup> Numeral 2) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", los principios señalados servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de las reglas de procedimiento, como parámetros para la generación de otras disposiciones administrativas de carácter general, y para suplir los vacíos en el ordenamiento administrativo.

**2.18.** Que, mediante la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024 (folio 95), "la SDDI", declaro improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Administrada", toda vez que "la Administrada" no cumple con el "primer requisito" de la causal de posesión prevista en el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento" y no se configura lo establecido en el numeral 92.3. del artículo 92° del mismo cuerpo normativo, puesto que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad;

### **Respecto del caso concreto**

**2.19.** Que, la "SDDI" a fin de realizar la calificación formal de la solicitud conforme al artículo 189 de "el Reglamento", emitió el Informe Preliminar 00819-2024/SBN-DGPE-SDDI (folio 70) en el cual se determinó -entre otros- que "el predio" es de titularidad del Estado, representado por la SBN; ii) se extinguió la afectación en uso otorgada inicialmente por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Nueva Era; iii) de imágenes satelitales y antecedentes del aplicativo SINABIP WEB se revisó la ocupación y delimitación perimétrica de "el predio";

**2.20.** Que, la "SDDI" ha señalado en el considerando décimo tercero de la "Resolución impugnada" que habiéndose determinado que "el predio" es de titularidad del Estado representado por la SBN, corresponde determinar si "la Administrada" cumple con los requisitos establecidos para la causal establecida en el numeral 4) del artículo 222 de "el Reglamento"; por lo tanto, en el décimo séptimo y vigésimo considerando precisan que, existen indicios de que la ocupación de "la administrada" no se encontraría delimitada en su totalidad, lo cual es de relevancia determinar en tanto constituye el "primer requisito" de la causal de venta directa invocada por "la administrada", por lo que, acoge lo descrito en la Ficha Técnica 00276-2024/SBN-DGPE-SDS del 8 de julio de 2024, concluyendo que "el predio" se encuentra delimitado parcialmente por el fondo, con un muro de pircas de piedras de mediana altura, es decir, no existe una delimitación total del mismo conforme lo exige el supuesto de la causal invocada por "la administrada";

**2.21.** Que, a este punto, se advierte que la "SDDI" no ha solicitado la aclaración de la situación física de "el predio" a "la Administrada", por el contrario ha emitido la "Resolución impugnada" declarando improcedente la solicitud de venta directa; por lo que, la "SDDI" realizó una calificación sustancial y no una calificación formal (verificación) de los requisitos presentados por "la Administrada", de modo que ante la duda de admitir a trámite el procedimiento de venta directa, concretamente en la etapa de evaluación sustantiva donde se determine o no la continuación del procedimiento, debió previamente requerir a "la Administrada" la aclaración de la situación física de "el predio" o la oportunidad para la reformulación del pedido, y de ser el caso requerir documentación complementaria; siendo que de no subsanar las observaciones recién correspondía declarar la inadmisibilidad de la solicitud;

**2.22.** Que, por lo tanto, se ha determinado que "la Administrada" no contó con la oportunidad para realizar la aclaración, ampliación o reformulación de su petitorio conforme se desprende de los hechos; en consecuencia, corresponde revocar la "Resolución Impugnada" a fin de que la "SDDI" traslade las observaciones correspondientes a la evaluación formal de la solicitud de "la Administrada";

**2.23.** Que, en atención a lo expuesto, para esta Dirección corresponde revocar la "Resolución impugnada"; debiendo admitirse a trámite la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" y continuar con las etapas del procedimiento administrativo de venta directa reguladas en "el Reglamento" y "la Directiva"; por lo tanto, resulta inoficioso pronunciarse por los argumentos de la apelación descritos en el numerales 2.1 de del presente informe.



### III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde **revocar** la Resolución 1255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, debiendo admitirse a trámite el presente procedimiento administrativo y cumplir con las etapas previstas en la normativa vigente.

Atentamente,

Firmado por  
**María Delgado Heredia**  
**Asesor Legal**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA-ABM



BICENTENARIO  
PERÚ  
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:6649W38835

