

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0408-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **1465-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **BEATRIZ ZEVALLOS SANTIAGO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 90 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Lurín, 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 escrito presentado el 30 de noviembre del 2023 (S.I. N° 33134-2023) **BEATRIZ ZEVALLOS SANTIAGO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva (fojas 3); **b)** plano perimétrico (fojas 4); **c)** plano de ubicación (fojas 5); **d)** copia literal de la partida registral N° 15147690 del Registro de Predios (fojas 7); **e)** esquila de notificación (fojas 10); **f)** certificado catastral N° 00760-2023 de 11 de octubre de 2023 (fojas 11); **g)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 13); **h)** contrato privado de compraventa de 24 de agosto de 2017 (fojas 14 al 17); **i)** constancia de posesión (fojas 18); **j)** constancia de posesión N° 569-2010-GDU/ML emitido por la Municipalidad de Lurín (fojas 19); **k)** constancia de posesión N° 569-2014-GDU/ML de 15 de julio de 2014 (fojas 20); **l)** constancia de posesión emitido por la Agrupación familiar del Club de tiro José Gálvez (fojas 21); **m)** copia de documento nacional de identidad (fojas 22); **n)** resolución gerencial N° 099-2017-GPV/ML de 8 de noviembre de 2017 (fojas 24); **o)** reporte tributario del año 2003 al 2017, 2018 (fojas 28 al 30); **p)** recibos de pago (fojas 31 al 36); **q)** carta N° 03-2020-SGRR-GR/ML emitido por

la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 37);y, r) declaración jurada de autovaluo de 2017 (fojas 38 y 39).

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° 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 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 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.

8. 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.

9. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 127-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de enero de 2024 (fojas 40 al 43) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i Forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 15147690 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 175008.
- ii “El predio” forma parte del predio identificado con registro N° 194-2023, que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iii Cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, según el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, distritos de Pachacamac, Lurín y Cieneguilla, aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12.01.08.
- iv Es un terreno de naturaleza urbana, corresponde a un lote sobre el cual se ha levantado edificaciones de tipo vivienda, forma parte de una manzana, que a su vez es parte de la lotización denominada Agrupación Familiar Club de Tiro; la antigüedad de la ocupación es anterior al 25/11/2010. Análisis sustentado en las imágenes del Google Earth y según Ficha Técnica N° 0134-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 339-2024/SBN-DGPE-SDDI de 07 de marzo de 2024 (fojas 47), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- a) Copia simple del contrato privado de compraventa de terreno de 24 de agosto de 2017 mediante el cual intervienen como compradores Beatriz Zevallos Santiago y Alejandro Lucio Lozano Castro, de la revisión del contrato de compra se puede verificar que la venta fue realizada a favor de dos compradores, sin señalar el porcentaje de cada uno, asimismo la solicitud de venta presentada a la SBN fue realizada solo por uno de los compradores debiendo intervenir ambos o en su defecto presentar documento donde se señale el porcentaje que le corresponde a cada uno.
- b) Copia simple de las constancias de posesión emitidas por la “Agrupación Familiar Club de tiro José Gálvez 188 Lurín” el 23 de enero de 2007 y de 30 de noviembre de 2017, ambos documentos no han sido emitidos por entidad pública, por lo tanto, no es un medio probatorio que acredite la posesión de “el predio” de conformidad con el literal d) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.
- c) Copia de Constancia de posesión N° 569-2010-GDU/ML emitido por la Municipalidad de Lurín el 15 de julio de 2010 a favor de Rosalía Magaly Fernández Dávila, sin embargo, no cuenta con información técnica que permita corroborar fehacientemente su correspondencia con “el predio”.
- d) Copia de Constancia de posesión N° 569-2014-GDU/ML emitido por la Municipalidad de Lurín el 15 de julio de 2014 ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, el referido documento no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.
- e) Reportes tributarios de año 2003 hasta el 2017 y del año 2003 hasta el 2018 emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurín el 26 de octubre de 2017 y 02 de julio de 2018, copia simple de la Declaración jurada del Impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín emitido 06 de setiembre de 2017; copia simple de recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurín el 06 de setiembre de 2017 y 23 de noviembre de 2020, estos documentos no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 de conformidad con el literal a) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.
- f) Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, ha sido suscrito solo por uno de los compradores, es decir, Beatriz Zevallos Santiago.

11. Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01144-2024/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo del 2024 (fojas 49) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 5 de abril del 2024, siendo recibida por Anny Jazmín Lozano Zevallos, identificado con DNI N° 73982799 (hija), motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.4<sup>1</sup>, del artículo 21 del “TUO de la Ley N.º 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 19 de abril del 2024.**

---

<sup>1</sup> 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

**13.** 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 transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente 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.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 339-2024/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 428-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **BEATRIZ ZEVALLOS SANTIAGO** por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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**

**Profesional de la SDDI**