

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0243-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **174-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIBEL ACEVEDO MESA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 354,50 m², ubicado en la Avenida Mariscal Ureta, Mz F, Lote 14, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 51º y 52º 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, 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 s/n presentado el 29 de diciembre del 2023 (S.I. N° 36307-2023), la señora **MARIBEL ACEVEDO MESA** (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222º "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia del DNI de "la Administrada"; **b)** Copia de la carta poder otorgada por Maribel Acevedo Mesa a favor de Jesús Sánchez Castillo; **c)** Copia de Declaración Jurada de autoavaluo HR (Hoja Resumen) del año 2001, 2002; **d)** Recibo de Pago emitido Municipalidad Distrital de Cieneguilla con código de contribuyente 49934 del año 2007, 2008, 2017, 2021; **e)** Copia de solicitud de inspección judicial requerida por Maribel Acevedo Mesa; **f)** Copia de la inspección judicial realizada sobre el predio de 409,22 m², ubicado frente a la Avenida Mariscal Ureta de la Manzana F, Lote 14, Zona F, Centro Poblado Rural Tambo Viejo; **g)** Inspección Judicial de fecha 04.11.2009 emitido por Juzgado de Paz de Cieneguilla; **h)** Copia del certificado de posesión emitido por la Asociación de Pobladores del Centro Poblado Tambo Viejo – Cieneguilla a favor de Maribel Acevedo Mesa de fecha 02.08.2000; **i)** Copia de la declaración jurada emitida por Maribel Acevedo Mesa de fecha 16.07.2022; **j)** Copia del acta de inspección n.º 234-2020/SBN-DGPE-SDS (Exp.375- 2020/SBNSDS, sobre el predio de 354,50 m²

inscrito en la partida n.º P02184380; **k)** Copia de Juzgado de Paz de Cieneguilla Exp n°14-2009; **l)** Documentación técnica con firma del Ing. Civil Jorge Caja Huaranga con CIP 085367, con coordenadas PSAD546; y, **m)** entre otros documentos.

4. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 218.1 del artículo 218º de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. 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 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 56.1º del artículo 56º 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° 01166-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la **partida** registral n.º P02184380 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima y anotado con registro CUS 35065.
- ii)** Constituye un equipamiento urbano destinado al servicio comunal en la condición de bien de dominio público por lo que tiene la calidad de inalienable, imprescriptible e inembargable, no obstante, se evidencia pérdida de la naturaleza pública.

- iii) Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario del Estado con el código 441-2020 (CUS 35065), desarrollado al nivel de Titularidad con el Informe Preliminar n.º725-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28/04/2020, en condición vigente.
- iv) De la consulta al SINABIP CUS N° 35065, se advierte la Inspección realizada por esta Subdirección de Supervisión con fecha del 07 de febrero de 2018, en referencia a la S.I.n.º01993-2018 (Exp. n.º173-2018/SBN-DGSDS), conforme consta en la Ficha Técnica n.º0140-2018/SBN-DGPE-SDS, sobre el cual, se identificaron tres viviendas desarrolladas sobre superficies planas de diferentes niveles, dos conformadas por módulos de madera con techo de calamina y una de material noble con techo de calamina, de un piso, en las cuales se evidenció vivencia de la señora Maribel Acevedo Mesa y sus hermanos Requel Acevedo Mesa y Gabriel Acevedo Mesa.
- v) Asimismo, la inspección técnica del 26 de agosto de 2022, efectuada por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario a “el predio”, en la Ficha Técnica N° 0109-2022/SBNDGPE-SDDI (fojas 84-93), se constató que el área de 274.96 m² (77.57%) se encuentra en posesión de “la administrada” y el área restante de 79.51 m² (24.3%) se encuentra en posesión de terceros.
- vi) De acuerdo al Visor del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP y revisado el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín Distritos de Cieneguilla y parte de Pachacamac, Área de Tratamiento Normativo I y II, aprobada con Ordenanza N.º1117-MML publicada el 12/01/2008, visto en la página web de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, se verifica que “el predio” cuenta con zonificación asignada Residencial de Densidad Media – RDM, compatible con el uso vivienda solicitado por “la administrada”.
- vii) De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, se aprecia que “el predio” en el año 2009, se encuentra ocupado por 03 edificaciones que corresponderían a módulos de vivienda de material precario que abarca un área aprox. de 71.34 m² (20.13 % de “el predio”), el resto se encontraría desocupado, al transcurrir el tiempo la ocupación se fue consolidando e incrementando; en el año 2010 es de 158.86 m² -44.82 % aprox.; 2015 (210.50 m² - 59.37 % aprox.) y en el año 2020 (261.07 m² - 73.65 % aprox.). De la imagen del año 2024 se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente ocupado. Asimismo, del Street View de junio de 2014 corresponden a módulos de aparente uso vivienda de material removable.

11. Que, de los antes expuesto, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también es cierto que, constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público, debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92º¹ de “el Reglamento”.

12. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, resulta necesario que “la Administrada” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”. Ahora bien, de la documentación presentada con los cuales pretenden acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, entre ellos, la siguiente documentación:

- HR – Hoja de Resumen de Impuesto Predial Nos 000857, 000858, 000786, 000785, de años 2001 y 2002, emitido por la Municipalidad distrital de Cieneguilla, con sello del Juzgado de Paz describe dirección y domicilio fiscal, en el distrito Cieneguilla, CPR Tambo Pueblo, Avenida y/o Calle Mariscal Ureta, Zona F Lote 14 Zona F; no precisa el área, no obstante, con la información que obra en dicho documento no es posible desprender que corresponde con “el predio”.

¹ 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.

- Recibo N° 81046 por concepto de Parques y Jardines 2007, Recibo N° 81046 por concepto de Limpieza Pública 2008, Recibo N° 81046 por concepto de Parques y Jardines 2008 de fecha 31/07/2008 y Recibo N° 81047 por concepto de multas tributarias 2001, de fechas 31/07/2008, emitido por la Municipalidad distrital de Cieneguilla, con sello del Juzgado de Paz, describe dirección C.P.R. Tambo Viejo Zona F Calle Mariscal Ureta, MZ F Lote 14, no precisa el área, no obstante, con la información que obra en dicho documento no es posible desprender que corresponde con “el predio”.
- Acta de Inspección Judicial de fecha 04.11.2009, expedido por el Juzgado de Paz de Cieneguilla (Exp.N° 14-2009), que el predio materia de inspección se ubica frente a la Avenida Mariscal Ureta, Mz F Lote 14 - zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo del distrito de Cieneguilla, provincia, departamento de Lima, con un área de 409.22 m² mayor a el área solicitada donde menciona lo siguiente: “El inmueble no tiene cerco perimétrico, se encuentra ubicado en una pendiente en su interior se encuentra una vivienda construida de esteras y palos con techo de manta harpillera piso de tierra compactada, hacia el lado izquierdo hay una vivienda construida provisionalmente de palos donde habita la mama de la solicitante”. No obstante, de la discrepancia de área con la que es materia de la presente solicitud, no es posible desprender que corresponde con “el predio”.

13. Que, a través del Informe Preliminar N° 01333-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de diciembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con acreditar los requisitos formales de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, de cuya revisión se advierte que no ha presentado documento que sustente la causal invocada conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° 00070-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “la administrada” lo siguiente:

- a) Deberá presentar nuevos medios probatorios con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- b) Precisar su estado civil e indicar, de ser el caso, el nombre de su cónyuge, el mismo que deberá intervenir en la etapa correspondiente presentando la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito.
- c) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)² del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)³, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley 27444”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico de “la administrada” el 17 de enero de 2025, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, luego

² Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

de haber transcurrido cinco (5) días hábiles a la fecha de depósito en el mencionado buzón, se tiene por bien notificado el referido Oficio con fecha 27 de enero de 2025, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6⁴ del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **11 de febrero del 2025**.

15. 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 inadmisile 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.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0251-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIBEL ACEVEDO MESA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.7.1

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

⁴ Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.