

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0259-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **002-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARCIAL ORELLANA CASTRO y SIXTA YOLANDA SANCHEZ CHAVEZ de ORELLANA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 500 m², ubicado en calle Santa Ana, Mz. Y - Lote 09, en el distrito de Pucusana, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “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 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 29 de diciembre del 2023 (S.I. N° 36236-2023) **MARCIAL ORELLANA CASTRO y SIXTA YOLANDA SANCHEZ CHAVEZ de ORELLANA** (en adelante “los Administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” bajo la causal que se encuentra regulada en el numeral 3) del artículo 222° del Reglamento de la Ley 29151 aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia simple de Documento Nacional de Identidad de “los Administrados”; **b)** Documentación técnica suscrita por el arquitecto Pablo Huambachano Koc-lem, con CAP 24743 (Plano perimétrico P-01, Plano de Ubicación y Localización U-01, y Memoria Descriptiva); **c)** Declaración jurada autenticidad de documentos de 22.12.2023; **d)** Declaración Jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado con fecha 22.12.2023; **e)** Copia Certificado de Zonificación y Vías n°001-

2016/GDU/MDP de fecha 08.01.2016; **f)** Copia de constancia de posesión 0495-2011-DDU/MDP de fecha 21.12.2011; **g)** Copia del contrato notarial de transferencia de derechos de posesión con fecha 29.09.2018; y, **h)** Entre otros documentos diversos.

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 218.1 del artículo 218° 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 complemente 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”.

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 “los Administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00813-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. El Plano Perimétrico con sistema de coordenadas UTM en Datum WGS84 y Datum PSAD56 – Zona 18S, permitió la reconstrucción de la poligonal y ubicación exacta del área solicitada, verificando que ambas áreas gráficas resultantes tienen una extensión de 2 500,00 m², que se corresponde con lo solicitado.
- ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que el área de interés se encuentra inscrito a favor del Estado¹, en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 39053. Adicionalmente, se observa en el visor SUNARP, superposición total con ámbito de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 49088403, correspondiente a concesión para explotar servicios públicos.
- iii. Adicionalmente, de la revisión del aplicativo GEOCATASTRO se observa lo siguiente:
 - Se encuentra sobre el ámbito incorporado al Portafolio de predios del Estado con Registro N° 653-2021, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iv. En las imágenes satelitales del periodo 2007 al 2024, se verifica que se trata de un terreno ubicado en zona en expansión urbana, de topografía plana, ubicado a 160 m al oeste del estadio de Pucusana, próxima a la avenida denominada “Entrada a Naplo”. En la imagen satelital del año 2007 se observa totalmente desocupado, situación que no varía hasta mayo del año 2013. Adicionalmente, se puede visualizar trochas dentro del terreno que sirven de acceso. Y, en la imagen de enero de 2014 se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente cercado, en su interior mayormente existe área libre y área construida de aproximadamente 33,20 m² (1,33 %). Respecto a la situación actual (febrero 2024), se identifica ligero crecimiento de área construida a 103,92 m² (4,16%).
- v. Se ubica en Zona de Reglamentación Especial (ZRE), conforme a la propuesta de zonificación de los usos del suelo aprobado por ordenanza N° 418-MML de fecha 21 de noviembre de 2002 y Ordenanza 1086-MML del 26 de octubre de 2007, actualizadas mediante Ordenanzas N° 1614-MML del 26 de junio de 2012 y N° 1774-MML del 26 de febrero de 2014.

Por lo expuesto, se determinó que “el predio” es de dominio privado de titularidad del Estado, pasible de otorgarse a través de un acto de disposición.

11. Que, a través del Informe Preliminar N° 01351-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de diciembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “los Administrados”, a fin de determinar si han cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- Copia de la Constancia de Posesión N° 0495-2011-DDU/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 21 de diciembre de 2011, la cual consigna que el Sr. Wilfredo Ramos Marcos identificado con DNI N° 06320765 y la Sra. Olga Inés Cano Fernández de Ramos identificada con DNI N°06320795, son posesionarios desde el año 2005, del predio con área 2 500 m², ubicado en el lote N°09 manzana Y de la Asociación de Propietarios y Poseedores de Cerro Colorado, jurisdicción del distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima.

¹ En mérito de la Resolución N° 022-2003/SBN-GO-JAR de fecha 27 de febrero de 2003.

- Copia de contrato notarial de transferencia de derechos de posesión con fecha 29 de setiembre de 2018, que celebran el Sr. Augusto Wilfredo Ramos Marcos y la Sra. Olga Inés Cano Fernández de Ramos en calidad de vendedores, y de la otra parte el Sr. Marcial Orellana Casto y la Sra. Sixta Yolanda Sánchez Chávez de Orellana en calidad de compradores, respecto a el predio de área 2 500,00 m², ubicado en el lote N° 09 manzana Y de la Asociación de Propietarios y Poseedores de Terrenos de Cerro Colorado, del distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima.

Sobre el particular, si bien es cierto la documentación citada en los puntos precedentes fue expedida por autoridad competente y corresponde a “el predio”; no obstante, la Constancia de Posesión N° 0495-2011-DDU/MDP fue expedida con fecha 21 de diciembre de 2011, es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, en ese sentido, esta Subdirección, a través del Oficio N° 02946-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024, (en adelante “el Oficio”) requirió a “los Administrados” lo siguiente:

- Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada, de conformidad con 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”, como son:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- 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 tal efecto, 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

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.

correspondiente, en virtud del numeral 189.2)⁴ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444” y el numeral 6.4⁵ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico de “los Administrados” el 27 de diciembre de 2024, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, luego 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 8 de enero de 2025, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6⁶ 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 23 de enero del 2025.

14. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 27444”, dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “los Administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que puedan 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.

16. 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° DIR00002-2022/SBN”, para lo cual se deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 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, 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

⁴ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 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.

⁵ **Evaluación formal de la solicitud**

(...)

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

⁶ **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.

aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0265-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCIAL ORELLANA CASTRO** y **SIXTA YOLANDA SANCHEZ CHAVEZ de ORELLANA**, 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° 18.1.1.4

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