

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0437-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **391-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **TEODOCIO CÁRDENAS AREVALO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de 1 389,19 m² ubicado en la Av. Las Torres Lote 1, Cerro Cruz de Huañec Matabuey Huachipa, en el distrito de Lurigancho, 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 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 presentado el 12 de abril de 2024 (S.I. N° 09760-2024), **TEODOCIO CÁRDENAS AREVALO** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, amparándose en la causal prevista en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el literal 4) del Artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando también ejercer la posesión del predio desde hace 23 años; y para que se establezca la procedencia de lo solicitado, “ el Administrado” adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia simple del D.N.I. del administrado; **b)** Certificado de búsqueda catastral 00236-2024, otorgada por la SDRG-SBN; **c)** Certificado de búsqueda catastral N° 32946, otorgada por la SUNARP; **d)** Constancia de Posesión N° 969-2022/MDL-GOPRI-SGCUyC de fecha 21.02.2022, emitida por la Subgerencia de Control Urbano y Catastro

de la Municipalidad de Lurigancho Chosica; **e)** Constancia de Posesión N° 080-06/SGT-GODU-MLCH de fecha 15.11.2006; **f)** Constancia de Posesión s/n de fecha 13.09.2021, de la Asociación de propietarios los Portales Nievería I1ra. Etapa; **g)** Recibos de pago a la Municipalidad de Lurigancho Chosica del 18-08-2006, 26-07- 2011 y 11-06-2021, con código de contribuyente 006533 por pago de autoavaluo; **h)** Plano de ubicación – localización, U-01, con un área de 1 389,19 m², suscrito por Arq. Edward Ramon Sánchez CAP 2180.

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 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”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00685-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio del 2023, advirtiéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** El área de 218.7018 m² – 15.74 % de “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 14113588 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, asignado con

el CUS N° 119379.

- ii) El área de 111.4112 m² – 8.02% de “el predio” y el área de 509.5359 m² – 36.68% se encuentran inscritas en las partidas registrales N° 11049957 y N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, respectivamente, a favor de terceros.
- iii) El área restante, correspondiente a 549.5412 m² – 39.56% de “el predio” se encuentra en área sin información de inscripción registral
- iv) Se superpone parcialmente con predio incorporado en el portafolio identificado con código 754-2020, sin acto recomendado.
- v) De las imágenes referenciales de Google Earth se observa que “el Administrado” iniciaría ocupación del área solicitada desde el año 2009 con un módulo de una posible vivienda sin delimitación física, en marzo del 2014 se observa ocupación incipiente por módulos tipo vivienda, en adelante se observa ocupación progresiva hasta ocupar casi la totalidad de su extensión por construcciones que no es posible tener el detalle de los materiales utilizados en su construcción, como se puede ver en las imágenes satelitales de octubre del 2017 y marzo del 2024.
- vi) Tiene como zonificación Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), por consiguiente, está prohibido su ocupación con fines de habilitación y edificación.
- vii) Se descarta que “el predio” se superponga con concesiones mineras, zonas arqueológicas, líneas de transmisión eléctrica, derechos de vías, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, etc.; así como, con solicitudes de ingreso en evaluación y procesos judiciales.

11. Que, por lo expuesto en el ítem ii) del considerando precedente, ha quedado determinado que las áreas de 111.4112 m² – 8.02% de “el predio” y el área de 509.5359 m² – 36.68% “el predio” se encuentran inscritas a favor de terceros, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

12. Que, asimismo, ha quedado determinado que el área de 549.5412 m² – 39.56% de “el predio” recae en ámbito que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en ese sentido, tampoco puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1² del artículo 76° de “el Reglamento”. En consecuencia, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

13. Que, en tal sentido, el área de 218.7018 m² – 15.74 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y es de libre disponibilidad.

14. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, resulta necesario que “el Administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222³, de “el Reglamento”. En ese contexto, de la documentación presentada con los cuales

¹ Artículo 56°

inciso 1) del numeral 56.1° del 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

² Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

³ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose 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, y 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**

pretenden acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, entre ellos, la siguiente documentación:

- La Constancia de Posesión N° 080-06/SGT-GODU-MLCH de fecha 15.11.2006, la Declaración Jurada HR, RD y PR del año 2006 y el recibo de pago de fecha 18-08-2006, emitidos por la Municipalidad de Lurigancho Chosica, si bien han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, sin embargo se advierte que no especifican el área, linderos o colindantes, siendo la información consignada insuficiente para identificar cual es la ubicación del predio al que se refiere dichos documentos, por lo tanto, no es posible determinar la correspondencia indubitable de los documentos con “el predio”, razón por la cual no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión.
- La Constancia de Posesión N° 969-2022/MDL-GOPRI-SGCUyC de fecha 21.02.2022, emitida por la Municipalidad de Lurigancho Chosica; la Constancia de Posesión s/n de fecha 13.09.2021, emitida por la Asociación de propietarios los Portales Nieveria I1ra. Etapa; las Declaraciones Juradas HR, RD y PR de los años 2011, 2016 y 2021 con sus respectivos Recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Lurigancho Chosica; de la evaluación se advierte que 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.

15. Que, a través del Informe Preliminar N° 01099-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con acreditar los requisitos formales de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, de cuya revisión se advierte, conforme se indica en considerando anterior, que no ha presentado documento que sustente la causal invocada conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° 02590-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección solicitó a “la administrada” lo siguiente:

- a) Reformular su pedido respecto al área de 218.7018 m² – 15.74 % de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y es de libre disponibilidad.
- b) 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”.
- c) Presentar 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”.
- d) 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)⁴

2010. fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4 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.

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, 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”.

16. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Devolución, no fue posible la notificación debido a que “la dirección no existe”, por lo que se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00103-2025/SBN-DGPESDDI del 23 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), siendo notificado en el domicilio real de “el Administrado”, conforme consta en su D.N.I. Cabe recalcar que “el Oficio 2”, fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de febrero del 2025, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación – Características del Domicilio: Fachada: color anaranjado, N° de Pisos: 2), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5⁵ del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 12 de febrero de 2025, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que “el administrado” fue válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 27 de febrero del 2025.**

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” 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 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.

18. 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 deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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° 0445-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TEODOCIO CÁRDENAS AREVALO**, 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.

⁵ 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

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° 18.1.1.7

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