



RESOLUCIÓN N° 0498-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 638-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL SECTOR “DIVINO MAESTRO”** representada por Caracciolo Cerrón Pantoja, mediante la cual, solicita la venta directa de un área de 1 506,80 m², ubicado en el lote 2, manzana E del Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022 en mérito a lo establecido en el 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 21 de agosto de 2024 (S.I N° 23778-2024), la **ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL SECTOR “DIVINO MAESTRO”** representada por el señor Caracciolo Cerrón Pantoja (en adelante “la organización”), solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: a) resolución gerencial N° 155-2016-GDU-MDSJM del 11 de abril de 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; b) memoria descriptiva; c) resolución gerencia N° 067-2012-GDU-GM-MDSJM del 31 de enero de 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; d) memoria descriptiva; e) plano de trazado – lotización; f) plano perimétrico; g) copia literal de la partida registral N° P02196659 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima ; h)

declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado ; i) copia de solicitud de cambio de uso y oficio de respuesta correspondientes al año 2009 y 2010 ; j) ficha de empadronamiento de lotes de equipamiento urbano emitido por COFOPRI ; k) copia acta de compromiso de los nuevos integrantes de la Organización de Pobladores del Sector Divino Maestro; l) Copia de Oficios emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores del año 2009 dirigido a los señores Rover Nelson Minaya Bobadilla; Eloy Aparca Huaira; Javier Tiece Auqi; Lourdes Martínez Canchari; Aquilina María Corzo Vega; Digna Ramos Liluyacc; Héctor Pérez Ayala; y, Urbano Potosino Huamán ; m) copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial y liquidación predial correspondiente al año 2024 de la señora Gladys Sullca Lliuyacc; Constancia Vecinal del 13 de marzo del 2009.

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° DIR-00002-2022/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” y 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° el Informe Preliminar N° 01039-2024/SBN-DGPE-SDDI, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “La organización” presenta plano perimétrico con coordenadas UTM en PSAD 56-18S visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, de la cual se tiene como área gráfica resultante 1 260,16 m². Sin embargo, de la lectura de la solicitud y los anexos presentados, se tiene que “el administrado” estaría refiriéndose al predio inscrito en la partida registral P02196659 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, la cual tiene un área de 1 506,80 m², por lo que la evaluación se realizará de la poligonal obtenida de la referida partida registral.
- ii. De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo Geocatastro y el Visor SUNARP, se verifica que “el predio” recae en un ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° P03196659 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, identificado con CUS N° 31279.
- iii. De la lectura de la partida registral N° P03196659 de la O.R. de Lima se advierte lo siguiente:

- Corresponde al área de 1 506.80 m², denominado Pueblo Joven Pamplona Alta, manzana E, lote 2, sector 2 (área futura de expansión), sub-parcela 2-C, sector los ángeles/sin sector divino, destinado a Educación, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
 - En el Asiento N° 00003, se inscribe el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de la Resolución N° 0785-2018/SBN-DGPE-SDAPE.
 - En el Asiento 00004, corre la inscripción de extinción de la afectación en uso otorgada al Ministerio de Educación anotada en el Asiento 00002, por incumplimiento de la finalidad del acto otorgado.
- iv. "El predio" esta zonificado parcialmente en Residencial de Densidad Media – RDM y en aparente zona de circulación.
- v. De la visualización en gabinete de las imágenes satelitales de Google Earth, se aprecia que en el periodo 2008 al 2024, "el predio" está ocupado por viviendas consolidadas y viviendas de material prefabricado, cabe precisar que con fecha 16 de marzo de 2008 se visualiza "el predio" en condición de totalmente desocupado, siendo que, a partir del 18 de noviembre de 2009 se visualiza una ocupación del 80% de "el predio".

10. Que, en atención a lo expuesto, se ha determinado que si bien es cierto "el predio" es de titularidad del Estado, también lo es que constituye un equipamiento urbano destinado a educación, 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 92^{o1} de "el Reglamento".

11. Que, sobre esa línea, esta Subdirección mediante el Oficio N° 02481-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2024, notificado el mismo día, le solicitó a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación que adjunte un informe sustentatorio sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto si tiene programado algún proyecto educativo sobre "el predio" o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

12. Que, mediante Oficio N° 02623-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 29 de octubre (S.I N° 31552-2024), la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, remite a esta Subdirección copia del Oficio N° 01361-2024-MINEDU/VMGI-DIGEII-DISAFIL del 20 de mayo de 2024, el cual contiene adjunto el Informe N° 00042-2024-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL01/DIR-ASGESE-ECIE, en el cual precisa, entre otros que sobre "el predio" no tiene planificado desarrollar un proyecto educativo, puesto que la demanda se encuentra cubierta por las instituciones educativas de la zona.

13. Que, en tal sentido al haberse determinado que el Ministerio de Educación remitió el informe que no tiene planificado desarrollar un proyecto educativo sobre "el predio", se cumple con el requisito dispuesto en el numeral 92.2 del artículo 92° de "el Reglamento", por lo que, corresponderá determinar en campo la pérdida de condición de "el predio".

14. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00127-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2025, se emitió el diagnóstico legal de la documentación presentada por "la Organización" a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales y comunes de la solicitud de venta directa, de cuya revisión, se ha determinado, lo siguiente :

- a) Si bien es cierto "la Organización" a fin de acreditar la posesión de "el predio", remite los oficios N° 296, 297, 298, 299,300,294,301,302-2009-SGOPDCC-GDU-MDSJM emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores del 11 de julio de 2009, en los cuales, se indica que se constata la vivencia respecto de los lotes que conforman "el predio", también lo es que, estos son dirigidos a los señores Rover Nelson Minaya Bobadilla; Eloy Aparca Huaira; Javier

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.

Tiecse Auqi; Lourdes Martínez Canchari; Aquilina María Corzo Vega; Digna Ramos Liluyacc; Héctor Pérez Ayala; y, Urbano Potosino Huamán.

Por lo que, si bien, dichos documentos guardan relación con “el predio”, también lo es que, el requerimiento es presentado por el señor Caracciolo Cerrón Pantoja, en su condición de representante de “la Organización”. En tal sentido, los documentos presentados no cumplen con acreditar la posesión de “el predio”, toda vez que, si bien es cierto, guardan relación con “el predio”, también lo es, que no se advierte relación entre quien presenta el requerimiento y los documentos presentados.

- b) Cabe precisar que “la Organización” si bien es cierto, presenta los siguientes documentos adicionales: i) declaraciones juradas del impuesto predial (PU y HR) del periodo 2024 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, ii) copia de la liquidación predial y arbitrios del 2024 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; y, iii) copia del estado de cuenta correspondiente a los intereses proyectados al 08 de noviembre de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; también lo es que estos han sido emitidos de manera posterior al año 2010, por lo que, no acreditan formalmente la posesión alegada por “el administrado”.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

Además, de la revisión de lo requerido, se advierte que el señor Caracciolo Cerrón Pantoja no acredita que cuenta con la representación de los supuestos ocupantes de “el predio” o de la Organización de Pobladores del Sector “Divino Maestro”, por lo que, en atención a lo dispuesto en el inciso 1 del numeral 6.1. de “la Directiva”, la solicitud deberá contener entre otros la identificación de si actúa en calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma.

15. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00210-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “la Organización”, que subsane lo siguiente : i) debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 6.2 de la “la Directiva”; ii) debe presentar el plano visado por la Municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en que conste la cesión de posesión efectuada por todos los asociados a favor de la persona jurídica para su compra directa; iii) presentar la identificación indicado si actúa en calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como firma y fecha de conformidad a lo dispuesto en el inciso del 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”; y, iv) presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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.º 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”).

16. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 14 de febrero del 2025, en el correo electrónico proporcionado por “la Organización” a través de la S.I N° 23778-2024, según consta en el acuso de recibo; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del “T.U.O de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado venció el 03 de marzo de 2025.

17. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2025 (S.I N° 05290-2025), “la Organización” solicitó que en atención a las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, se le amplie el plazo otorgado, en tal sentido, esta Subdirección resolvió mediante el Oficio N° 00278-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”) , ampliar el plazo para subsanar las

observaciones recaídas en “el Oficio 1” por de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir de la notificación del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en atención a lo indicado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”.

18. Que, es preciso señalar que “el Oficio 2” fue notificado el 26 de febrero de 2025, en el correo proporcionado por “la Organización”, según consta en el acuso de recibo, en ese sentido se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del “T.U.O de la Ley N° 27444. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado venció el 17 de marzo de 2025.

19. Que, mediante escrito presentado el 17 de marzo de 2025 (S.I N° 08588-2025), es decir dentro del plazo, “la Organización”, remitió los documentos siguientes para subsanar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, conforme se detallan a continuación :

Respecto a la primera observación

“La organización”, presenta los siguientes documentos :

• Constancias de posesión

- a) Copia de constancia de posesión N° 0687-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 08 de junio de 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor del señor Rover Nelson Minaya Bobadilla.
- b) Copia de constancia de posesión N° 0692-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 08 de junio de 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor del señor Urbano Potosino Huamán.
- c) Copia de constancia de posesión N° 1612-2014-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 10 de noviembre de 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor de Gladys Sullca Lliuyacc.
- d) Copia de constancia de posesión N° 0685-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 08 de junio de 2011 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor del señor Eloy Aparco Huaira.
- e) Copia de constancia de posesión N° 0686-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 08 de junio de 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor de la señora Lourdes Martínez Canchari.
- f) Copia de constancia de posesión N° 1126-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 05 de julio de 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor del señor Javier Ticse Auqui.
- g) Copia de constancia de posesión N° 818-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 22 de abril de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor de los señores Miguel Juan Moreno Palacios y Judith Magdalena Bermúdez Rosales.
- h) Copia de constancia de posesión N° 0698-2011-SGOPDVV-GDU-MDSJ del 08 de junio de 2011 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor de Hector Perez Ayala.
- i) Copia de constancia de posesión N° 0693-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ del 08 de junio de 2011 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor de Digna Ramos Lliuyac.
- j) Copia de constancia de posesión N° 000198-2018-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 03 de mayo de 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a favor de la señora Gloria Mallco Huanacachin.

• Contratos de traspaso de posesión

- k) Copia de contrato de transferencia de posesión celebrado por Lucilena Martha Moreno Palacios a favor de Gladys Sullca Lliuyacc del 25 de julio de 2013, legalizado por el señor Notario Sergio A. Del Castillo S.M. , respecto de un área de 90 m², ubicado en Ampliación Divino Maestro, manzana M, lote 03, Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, distrito y departamento de Lima.
- l) Contrato de transferencia de posesión celebrado por Aquilina Maria Corzo Vega a favor de los señores Miguel Juan Moreno Palacios y Judith Magdalena Bermúdez Rosales del 19 de agosto de 2014 legalizada por el señor Notario Juan Gustavo Landi Grillo, respecto

de un área ubicada en la manzana M, lote 7 de la Ampliación 3 del Sector Divino Maestro, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

- m) Copia de contrato de transferencia de posesión celebrado por Digna Ramos Lliuyacc a favor de Gloria Mallcco Huanachin del mes de febrero de 2018 respecto de un área de 90 m² ubicada en la manzana M, Lote 08 de la Ampliación Sub Sector Divino Maestro, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

Cabe precisar que si bien dicho contrato precisa ser legalizado por notario, no se advierte la rubrica del notario que legaliza el referido documento.

• **Oficios de constancia de vivencia**

- n) Copia de recibo N° 249122 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores del 23 de julio de 2009 por concepto de constancia de posesión a favor del señor Eloy Aparca Huaira.
- o) Copia de los Oficios N° 296; 294; 297; 298; 299; 300; 301; 302-2009-SGOPDCC-GDU-MDSJM emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores del 11 de julio de 2009, en los cuales, se indica que se constata la vivencia respecto de los lotes que conforman “el predio”, dirigidos a los señores Rover Nelson Minaya Bobadilla; Eloy Aparca Huaira; Javier Tiecse Auqi; Lourdes Martínez Canchari; Aquilina María Corzo Vega; Digna Ramos Liluyacc; Héctor Pérez Ayala; y, Urbano Potosino Huamán, respectivamente.

• **Cesión de posesión efectuado por los asociados a favor de “la Organización”**

- p) Copia de acta de cesión de posesión de “el predio” a favor de “la Organización” del 09 de marzo de 2025 .

Al respecto, de la revisión de las constancias de posesión detalladas en los apartados a) al j), se advierte que estos han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, carecen de idoneidad para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.

Por otro lado, respecto de los oficios indicados en el apartado o), se advierte que, si bien estos guardan relación con “el predio”, también lo es que, de acuerdo a lo indicado en el Plano de Trazado y Lotización N° 026-2012-MDJM-GDY-SGEGT y a la evaluación realizada en el Informe Preliminar N° 01039-2024/SBN-DGPE-SDDI, la manzana M tendría 10 lotes, por lo que, se colige que no corresponden a la totalidad del predio solicitado.

Además de ello, con el fin de determinar si los administrados indicados en los Oficios N° 296; 297; 298; 299; 300; 294; 301; 302-2009-SGOPDCC-GDU-MDSJM emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores del 11 de julio de 2009 corresponde a miembros de “la Organización”, por lo que se procedió a revisar la lista de socios adjunta a la cesión de posesión presentada por dicha organización, advirtiéndose que en dicho padrón, no se encuentran los señores Lourdes Martínez Canchari Héctor Pérez Ayala.

Asimismo, resulta pertinente señalar que el padrón de socios presentado corresponde a una totalidad de 55 personas; y, los oficios de constancia de posesión remitidos dentro del plazo del 25 de noviembre de 2010 solo corresponden a ocho (08) personas, por lo que, no se advierte documentación que acredite formalmente la posesión de la totalidad de “el predio”.

En razón a lo expuesto, se advierte que “la organización” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a la segunda observación

“La organización” presenta los documentos siguientes:

- a) Copia de plano perimétrico y localización correspondiente a 1 506.80 m²
- b) Copia de plano de trazado y lotización visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores visado en el año 2011, correspondiente a un área total de 1 260.16 m²
- c) Copia de la Resolución Subgerencia N° 067-2012-GDU-GM-MDSJM del 31 de enero de 2012.
- d) Memoria descriptiva.
- e) Copia de partida registral N°P03196659 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral

Al respecto, de la revisión del plazo de trazado y lotización visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, se visualiza que este ha sido visado con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, asimismo, se advierte que este corresponde a un área total de 1 260.16 m², la cual, si bien es cierto se encuentra inmersa dentro de “el predio”, también lo es que no corresponde a su totalidad.

Sobre esa línea resulta pertinente señalar que los documentos presentados, deben guardar relación con el área solicitada, en ese sentido, de la revisión del petitorio efectuado por “la Organización” se advierte que esta precisa requerir el área de 1 506.80 m² la cual, corresponde a la totalidad del área registral de la partida registral N° P03196659, por lo que, se concluye que “la Organización” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto a la tercera y cuarta observación

“La Organización” presenta copia de la Resolución Subgerencial N° 385-2024-SGPV-GMDS-MDSJM del 09 de octubre de 2024; la cual resuelve declarar el reconocimiento y registro del órgano directivo de la referida organización, nombrando al señor Cirilo Potosino Huamán como secretario de “la Organización”.

Asimismo, remite la declaración jurada correspondiente a la autenticidad de documentos requerida a través de “el Oficio 1”, en tal sentido, se concluye que “la Organización” ha subsanado la tercera y cuarta observación.

20. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado determinado que “la Organización” no ha cumplido con subsanar la totalidad de las observaciones recaídas en “el Oficio 1”, 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.

21. Que, queda expedito el derecho de “la Organización” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento.

22. Que, por otro lado, toda vez que de las imágenes de Google Earth, se visualiza que “el predio” se encontraría ocupado, 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0200-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0514-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL SECTOR “DIVINO MAESTRO”**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

TERCERO. – Poner en conocimiento a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

QUINTO. - 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° SDDI.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