

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1074-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° **059-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JORGE NESTOR DELGAFO NAPURI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 845,83 m² ubicado a la altura del Km. 6.00 de la Avenida Nicolás Ayllón, colindante con la Lotización Pre Urbana Barbadillo, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2024 (S.I. N° 00630-2024), **JORGE NESTOR DELGADO NAPURI** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, omitiendo invocar alguna de las causales contenidas en el artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Certificado de Posesión n°003-2007-SGPUC-GDU/MDA de fecha 11.01.2007 (foja 3); **b)** Resolución de Sub Gerencia N° 0205 de fecha 19.012.21006 (foja 4); **c)** Recibo de pago de impuesto predial del año 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010; **d)** Partida Registral n° 14652360 (fojas 5 al 9); **e)** copia de la partida registral N°14652360 (fojas 10 al 15); **f)** Plano Perímetro n°1274-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20.07.2020 (foja 16); **g)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas en Sistema PSAD56, visada el 01 de abril de 2008 por la Sugerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate (memoria descriptiva y Plano Perimétrico - Localización PP-01) (foja 17 al 21); y, **h)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas en Sistema WGS84, suscrita por el Ing. Carlos Manuel Segura Pérez con registro CIP 32385 de fecha diciembre del 2023 (Memoria descriptiva; Plano Perimétrico y Localización P-01)(foja 22 al 26).

3. 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”).

4. 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”.

5. 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.

6. Que, el inciso 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00408-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo del 2024 (fojas 27 al 31) en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Del desarrollo del polígono de las coordenadas consignadas en la documentación técnica, se ha determinado un área de gráfica 2 696,03 m² (en adelante “el área gráfica”).
- ii. Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia¹ en la partida registral N.º 14652360 del Registro de Predial de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 156592.
- iii. Se advierte que “el área gráfica” recae sobre cuatro (4) ámbitos inscritos, conforme al siguiente cuadro:

Sector	CUS	Titular	Partida	Area	(%)
			(O.R. Lima)	(m ² .)	
1	156592	Estado	14652360	1686.64	62.55
2		Terceros	12036324	484.16	17.95
3(*)		Terceros	12036324	310.40	11.51
			45296253		
4		Terceros	45296253	118.94	4.41
5		Terceros	45122972	60.55	2.25
6		Sin antecedente registral (comprendido por tres áreas sin continuidad física)		35.34	0.28
Área grafica del predio				2696.03	100.00

(*) Duplicidad grafica registral.

- iv. Efectuada la consulta al visor de la Sunarp, se advierte que “el área gráfica” se superpone en 952,15 m² (35.31%), con el ámbito inscrito en la Ficha N° 259646 que continúa en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la Comunidad Campesina de Collanac, cuya poligonal grafica es de carácter referencial. Cabe mencionar que la partida referida es el antecedente de la Partida Registral n° 12036324 (propiedad de terceros).
- v. En las imágenes satelitales desde el periodo de 11.2009 a la imagen más recientes de fecha 11.2023, la condición física no ha variado, siendo que es de naturaleza urbana, se ubica en el entorno de la Ladrillera San Jorge, verificándose que se encontraría dentro de los terrenos ocupados por una ladrillera.
- vi. Conforme a la consulta efectuada al Plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30.11.2007 y publicada el 12.12.2007, del Área de Tratamiento Normativo I – II, visualizado en el Visor de Clasificación de Suelo y Zonificación Urbana de Lima Metropolitana del IMP, se observa que “el área gráfica” recae aproximadamente en 1 253,61 m² (44.05%) Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP y en 1 592,22 m² (55.95%) zonificación Industria Elemental y complementaria – I1.

10. Que, respecto a lo indicado en el ítem iii) del considerando precedente, se ha determinado que un área de 974,05 m² (36.12% del “área gráfica”) se superpone en un ámbito inscrito a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en la misma línea, se tiene que el área de 35,34 m² (0.28 % del “área gráfica”) se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado

12. Que, en atención al ítem vi) del noveno considerando, se tiene que el “área gráfica” recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, por lo tanto, es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 10° de la Ordenanza N° 1849-MML, dispone prohibir la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en las mismas proyectos de forestación con especies nativas, protección y seguridad física, así como circuitos ecoturísticos, recreacionales y educativos con tratamiento paisajista; en tal sentido, corresponde precisar que la zonificación PTP no limita la libre disponibilidad; sin embargo, se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza. Asimismo, de aprobarse la venta directa requerida se deberá notificar a la Municipalidad

distrital correspondiente, respecto al uso no compatible con la zonificación de conformidad con el Artículo 225^{o1} de “el Reglamento”.

13. Que, en cuanto a la Zonificación citada en el considerando precedente, la Ordenanza N° 1852, Ordenanza para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima, publicada el 18.12.2014, señala en el literal g) del numeral 1 del artículo 8 que entre los tipos de áreas verdes de Uso Público, se encuentran los Parques de Protección Paisajística, que “son todas las áreas zonificadas como protección y tratamiento paisajista - PTP en la Provincia de Lima, y en las cuales se realizarán acciones de forestación o enverdecimiento con especies vegetales, que permiten la conservación de laderas y la prevención de ocupación informal y reducción de riesgos ante desastres naturales”. Al respecto, de la evaluación realizada en gabinete no se advierte que “el predio” reúna las características de un espacio público; sin embargo, dicha situación deberá ser constatada, en la etapa correspondiente –en una inspección en campo.

14. Que, ha quedado establecido que el área bajo titularidad del Estado y de libre disponibilidad equivale a una extensión de 1 686,64 m² (en adelante “el área disponible”), por lo que, corresponde informar dicha situación a “el Administrado”, de modo que manifieste si desea reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)² de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”. Asimismo, según lo indicado en el ítem vi) del noveno considerando, “el área disponible” presenta ocupación por la Ladrillera San Jorge donde se observa un muro que lo delimita con las posesiones informales, situación física que deberá ser corroborada en campo en la etapa correspondiente, de ser el caso.

15. Que, ahora bien, de la calificación formal efectuada, a través del Informe Preliminar N° 00795-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de julio de 2024, a los documentos con los cuales “el Administrado” pretende acreditar formalmente el requisito de posesión sobre “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, así como los señalados en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”; se ha advertido lo siguiente:

- El Certificado de Posesión N° 003-2007-SGPUC-GDU/MDA de fecha 11 de enero 2007, emitido por la Sugerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate a favor de “el Administrado” del terreno de 2 696,03 m² ubicado en la Lotización Fundo Barbadillo, sector Candelita del distrito de Ate,
- Resolución de Sub Gerencia n°0205 de fecha 19.012.21006 emitido por la Sugerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate, otorga la visación del Plano Perimétrico n°135-2006-SGPUC-GDU/MDA y Memoria Descriptiva para fines Judiciales seguido por “el Administrado” del terreno de 2 696,03 m² ubicado en las laderas del Cerro Candela de la Lotización Pre Urbana Barbadillo del distrito de Ate,
- Boletas de pago de impuesto predial del terreno ubicado en la Mz. A Lt 1 Lotz. Pre Urbana Barbadillo – Ate a favor de “el Administrado”; los recibos del año 2003 al 2006 presentan sello de pago ilegible, del año 2007 al 2010 cuentan con fecha de pago anterior al 25.11.2010.

Al respecto, si bien es cierto la documentación citada cumple con el requisito formal de la antigüedad, es decir, que sea emitida con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, también es cierto que luego del análisis técnico y legal no ha sido posible correlacionar indubitadamente dicha documentación con “el área disponible”, toda vez que no cuentan con información suficiente; por lo tanto, no causa convicción a esta Subdirección y no resulta

¹ Artículo 225.- Notificación a la Municipalidad Distrital cuando el uso no es compatible con la zonificación Sin perjuicio de la publicación indicada en el artículo anterior, la solicitud de compraventa directa por causal de posesión consolidada debe ser, simultáneamente a la publicación, notificada a la municipalidad distrital correspondiente, cuando el uso no es compatible con la zonificación.

² Directiva N° DIR-00002-2022/SBN

6.6.4. En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica a el/la solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.

Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

idónea para acreditar formalmente la posesión del área solicitada.

16. Que, por lo antes expuesto de advierte que “el Administrado” no ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 02125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2024 [en adelante “el Oficio” (foja 48)], se le solicitó lo siguiente:

- a. Precise si reformula el área materia de venta directa en función del “área disponible”.
- b. Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales” de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- c. Manifiestar concretamente la causal de venta directa, conforme al numeral 1 del artículo 100³ de “el Reglamento”, el cual prescribe que deberá señalar expresamente bajo que causal de venta directa regulada en el artículo 222° de “el Reglamento” ampara su pedido de venta directa sobre el “el área disponible”.
- d. Presente los requisitos formales de la causal requerida, conforme el siguiente detalle:
 - ✓ 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.
 - ✓ Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - ✓ Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - ✓ 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.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil⁴, 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 189.2⁵ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4⁶ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y el inciso 146.1⁷ del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley General del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

17. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 19 de julio de 2024, en forma física en

³ (...) 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

⁴ 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.

⁵ **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.

⁶ 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.

⁷ **Artículo 146.- Término de la distancia**

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

las instalaciones de esta Superintendencia a Rafael De La Fuente Chávez Delgado⁸, representante de “el Administrado” para efectos del presente procedimiento, según consta el cargo de notificación (fojas 49), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley 27444”. 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 9 de agosto del 2024.

18. Que, mediante escrito presentado el 5 de agosto del 2024(S.I. N° 22144-2024) (fojas 56 al 71): dentro del plazo otorgado, “el Administrado”, pretende subsanar las observaciones y presenta los siguientes documentos: **i)** Acta de Constatación de fecha 26 de julio de 2024, expedida por el notario Roque Alberto Diaz Delgado; **ii)** Determinación de Arbitrios correspondiente al año 2010 expedida por Municipalidad Distrital de Ate a nombre de “el Administrado”; **iii)** Resolución de Sub Gerencia N° 0205 del 19 de diciembre de 2006 expedida por Municipalidad Distrital de Ate otorgada a favor de “el Administrado”; **iv)** Certificado de Posesión N° 003-2007-SGPUC-GDU/MDA expedida por Municipalidad Distrital de Ate a nombre de “el Administrado” con fecha 11 de enero de 2007; **v)** gráfico de cuadro técnico de “el área disponible” contenido en “el Oficio”; **vi)** fotografías de “el predio” sin fecha; **vii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; y, **viii)** Declaración Jurada de veracidad de documentación presentada.

19. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 05 de agosto del 2024 (S.I. N° 22144-2024), “el Administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan continuación:

Respecto de manifestar su conformidad de reformular su pedido de venta en función del “área disponible”.

- Al respecto, “el Administrado” en su escrito de subsanación refiere reformular el área materia de interés a “el área disponible”. Por lo tanto, se da por subsanada la presente observación.

Respecto de presentación de Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado.

- Sobre el particular, “el Administrado” cumple con presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado. En tal sentido, se da por subsanada la presente observación.

Respecto a manifestar concretamente la causal de venta directa regulada en el artículo 222° de “el Reglamento” ampara su pedido de venta directa.

- Sobre dicho extremo, “el Administrado” invoca la causal de posesión consolidada establecida en el inciso 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Por tanto, se da por subsanada la presente observación.

Respecto de presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el área disponible” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 del “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

- En relación al Acta de Constatación de fecha 26 de julio de 2024, expedida por el notario Roque Alberto Diaz Delgado a nombre de “el Administrado”. Se tiene que la citada documentación no es idónea para acreditar formalmente la posesión del “área disponible”

⁸ Autorizado por “el Administrado” a través de Carta Poder, la cual fue presentada al momento de la notificación en las instalaciones de esta Superintendencia (foja 53).

en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

- Respecto, a la Resolución de Sub Gerencia N° 0205 del 19 de diciembre de 2006 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate otorgada a favor de “el Administrado” y el Certificado de Posesión N° 003-2007-SGPUC-GDU/MDA expedido por la Municipalidad Distrital de Ate a nombre de “el Administrado” con fecha 11 de enero de 2007, al ser documentación evaluada con anterioridad por esta Subdirección a través de “el Oficio” no constituye medio probatorio idóneo para acreditar formalmente la posesión sobre “el área disponible”.
- En cuanto a la Determinación de Arbitrios correspondiente al año 2010 expedida por Municipalidad Distrital de Ate a nombre de “el Administrado”, se puede observar que, si bien tiene fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, no se advierte constancia de que se haya efectuado pago sobre los arbitrios descritos en la citada documentación, requisito absolutamente necesario para acreditar la posesión formal sobre “el área disponible”, conforme se establece en el literal a), inciso 3, numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- En torno al gráfico de cuadro técnico de “el área disponible” contenido en “el Oficio” y las fotografías de “el predio” sin fecha, se tiene que sobre el primero es información expedida por esta Subdirección la cual está contenida en “el Oficio”, y respecto de la segunda no tiene más que la finalidad de evidenciar la situación en la que se encuentra “el área disponible” a la fecha en las que fueron tomadas, en consecuencia, carecen de sustento para la acreditación de la posesión formal de “el Administrado” sobre “el área disponible”.

Respecto a presentar copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad.

- Al respecto “el Administrado” presenta una declaración jurada sobre la veracidad sobre la documentación presentada, razón por la cual cumple con subsanar la observación precisada.

20. Que, por lo expuesto ha quedado determinado que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones formuladas en “el Oficio”, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución. Asimismo, corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “el Administrado” tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

21. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 54 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 1104-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE NESTOR DELGAFO NAPURI** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI