

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1190-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **464-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **LIZEHT JASMIN VILLEGAS SERRANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 89,42 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt 5 de la Mz. D, subdivisión del lote 1, en la Prolongación del Jr. Elías Aguirre del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro – Sector Las Lomas de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo, 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 (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 (en adelante “ROF de la SBN”) y la Resolución N° 0066-2022/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 23 de abril de 2024 (S.I. N° 11003-2024), **LIZEHT JASMIN VILLEGAS SERRANO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 3); **b)** archivo digital (CD) (fojas 5); **c)** memoria descriptiva (fojas 6); **d)** certificado literal de la partida registral N° P03195697 (fojas 12); **e)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 18); **f)** declaración jurada de autenticidad de documentos presentados en copia simple (fojas 19); **g)** recibo de agua emitido por Sepadal del 2024 (fojas 20); y, **h)** recibo de luz emitido por Luz del Sur del 2024 (fojas 21).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará en el marco de “el Reglamento” debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido

cuerpo normativo que señala: *Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

5. 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.

6. 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° DIR00002-2022/SBN”).

7. 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”.

8. 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.

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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00759-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024 (fojas 22), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” presentó documentación técnica con coordenadas UTM – 18S en DATUM PSAD56, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio” que cuenta con un área grafica resultante de 89,41 m<sup>2</sup>, existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,01 m<sup>2</sup>, generada posiblemente en el procedimiento de reconstrucción de la poligonal, por lo que, se pone en conocimiento que el área grafica resultante será considerada en la presente evaluación.
- ii. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 31257.
- iii. De la lectura de la referida partida registral N° P03195697 se advierte lo siguiente:
  - Corresponde al predio de 1,040.10 m<sup>2</sup>, denominado Lote 1 de la manzana D del Sector Las Lomas de la Tablada de Lurín, del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central

Unificada Perú con Futuro, destinado a Educación, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.

- En el Asiento N° 00004 se inscribe la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de la Resolución N° 064-2009/SBN-GO-JAR del 07.04.2009.
  - En el Asiento 00005, corre la inscripción de extinción de la afectación en uso otorgada al Ministerio de educación anotada en el Asiento 00003, por incumplimiento de la finalidad del acto otorgado.
- iv. “El predio” se encuentra totalmente afectado por la concesión minera no metálica denominada Tres Marías 2004, con código 010350904, situación vigente.
- v. “El predio” le corresponde la Zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM.
- vi. Se ubica en zona urbana en proceso de consolidación, se encontraría totalmente ocupado por una construcción con columnas y techo de concreto con puertas metálicas para fines de vivienda, sobre el cual inicialmente se levantó una construcción tipo vivienda de material removible (madera, esteras, madera y techo de calamina), posiblemente contaría con servicio de electricidad, los indicios de ocupación datan del año 2005. No se cuenta con información actualizada de la situación física por lo que se desconoce el grado de consolidación, análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth, Street View y la Ficha Técnica N° 0111-2009/SBN-GO-JAR.

**11.** Que, por regla general los estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

**12.** Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 00957-2024/SBN-DGPE-SDDI de 22 de agosto de 2024 (fojas 32), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- En cuanto al recibo emitido por la empresa prestadora de servicios de agua potable y alcantarillado – SEDAPAL el 09 de marzo del 2024; y, recibo emitido por la empresa generadora de energía eléctrica – Luz de Sur de febrero del 2024; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

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”.

**13.** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02346-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35); requiriéndole a “la administrada”, con la finalidad de acreditar formalmente la posesión de “el predio”, presentando medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa. 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”, 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° 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”).

**14.** Que, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud de venta directa, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 29 de agosto del 2024 al no encontrarse presente “la administrada”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 28 de agosto del 2024. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio

(Nº de Pisos: 2, Color de fachada: crema y material de puerta: Fierro); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>1</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas se venció el 16 de septiembre del 2024

15. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar 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.

17. 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° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual 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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre del 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LIZEHT JASMIN VILLEGAS SERRANO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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](http://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**

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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."