

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1201-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 171-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFREDO JOSUÉ CASTRO LARICO y CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 461,87 m<sup>2</sup> ubicado detrás del lote 13A2, Mz T1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Campoy en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 10 de enero del 2022 (S.I. N° 00438-2022), **ALFREDO JOSUÉ CASTRO LARICO y CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** declaración jurada (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4); y, **c)** plano perimétrico y ubicación (fojas 6).

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 1) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.*

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 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”.

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 “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00341-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2022 (fojas 10), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 14370190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 136514.
- ii) Según partidas registrales, el lote de propiedad de “los administrados” colinda con “el predio”, existiendo gráficamente una separación por una franja de terreno de forma irregular, inscrito a favor de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, condición que no desvirtúa la percepción de colindancia y tampoco limita el acceso a “el predio”, dado que dicha franja en uno de sus extremos es de 0,40 m, es decir del ancho de un muro
- iii) “El predio”, es fondo de Lote 13B1 de la Mz. T1 de propiedad de “los administrados”, sin acceso directo a un área de circulación peatonal o vehicular. Análisis sustentado con el uso de imágenes satelitales e información de la Ficha Técnica N° 0130-2015/SBN-DGPE-SDDI.

11. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio”, constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero del 2022 (S.I. N° 18028-2022), “los administrados” solicitan se le informe sobre la situación técnica legal de la solicitud de venta directa.

13. Que, mediante Oficio N° 3807-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2022 (en

adelante “el Oficio 1”) (fojas 15); se le requirió a “los administrados” que a fin de cumplir con el requisito de la causal invocada (colindancia) deberá de acreditar las acciones de saneamiento que se hayan realizado con la referida asociación a fin de incorporar a su propiedad la franja que separa tu propiedad con la del Estado, siendo notificado el 11 de octubre del 2022 según consta la constancia de notificación electrónica.

14. Que, mediante escrito presentado el 31 de octubre del 2022 (S.I N° 29166-2022) (fojas 17), “los administrados” interponen recurso de reconsideración de “el Oficio 1”, solicitando se inicie la tasación comercial para la adquisición teniendo en cuenta que cumple con los requisitos.

15. Que, mediante Oficio N° 00686-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2023 (fojas 20), se atendió su recurso de reconsideración indicando que “el Oficio 1” no es recurrible en vía recursiva, por cuando, no se ha finalizado el procedimiento al amparo de las normas del SNBE y tampoco produce indefensión a “los administrados”, siendo notificado el 10 de febrero del 2023, según la constancia de notificación de notificación electrónica.

16. Que, mediante los escritos presentado el 28 de febrero del 2022, 8 de junio del 2023, 16 de octubre del 2023 y 16 de julio del 2024 (S.I. N° 04979-2023, 14718-2023, 28214-2023 y 20128-2024) (fojas 22), “los administrados” no informan que iniciaron el trámite para incorporar el área de 7,60 m<sup>2</sup> que separa su propiedad con la de “el predio”, posteriormente nos indican que la Asociación Pro Vivienda Compradore de Terrenos de Campoy se encuentra en problemas de representación.

17. Que, en ese sentido, continuando con la evaluación mediante Informe Preliminar N° 00918-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2024 (fojas 25), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “los administrados”, 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: la existencia de una separación gráfica en un Angulo de 2 grados sexagesimales que alcanza un ancho de 0.40 m<sup>2</sup> y 1,82 m<sup>2</sup>, generando un polígono irregular que encierra un área de 7,60 m<sup>2</sup>. dicha franja de terreno se encuentra inscrito a favor de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy en la partida registral N° P02205489 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.

18. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2314-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio 2”); requiriéndole a “los administrados” que acrediten las acciones de saneamiento que se hayan realizado con la referida asociación a fin de incorporar a su propiedad la franja que separa tu propiedad con la del Estado. 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”).

19. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **23 de agosto del 2024**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados”, según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”<sup>1</sup>. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **10 de septiembre del 2024**.

20. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “los administrados” no han 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.

21. Que, queda expedito el derecho de “los administrados” para petitionar nuevamente la

<sup>1</sup>Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

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.

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° 1240-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALFREDO JOSUÉ CASTRO LARICO y CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** 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, y comuníquese**  
**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**