

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0069-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **1126-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GODOFREDO ALBERTO PADILLA CONCEPCIÓN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 101,34 m², ubicado entre calle Cerro Negro, Cerro Arco Iris, Jr. Cerro Gris de Asociación San Ignacio de Loyola, en el 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 (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 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 17 de agosto de 2022 (S.I. N° 21655-2022), **GODOFREDO ALBERTO PADILLA CONCEPCIÓN** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio” sin precisar específicamente la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, indica que requiere la adquisición de “el predio” para destinarlo a un proyecto especial de vivienda ecológica, por lo que se pasó a enmarcar bajo la causal que se encuentra regulada en el numeral 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** un gráfico; y, **b)** plano perimétrico, lamina P-01, suscrito por el ingeniero civil Lorenzo Sánchez Leonardo.

3. Que, es importante señalar 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 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° 0002-2022/SBN de fecha 5 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 inadmisibile 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, 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.

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01330-2022/SBN-DGPE-SDDI de 2 de noviembre de 2022, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la consulta al visor de SUNARP en el marco del Convenio de Colaboración entre la SBN y SUNARP se advierte que superposición con áreas de mayor extensión conforme se detalla:

Área de predio	Superposición	%	CUS N.º	Partida	Titular
6101.34	2446.21	40.09	37369	11510252	Estado
	345.61	5.66	39502	11668129	Estado - SBN
	1720.98	28.21	39542	11690195	Estado - SBN
	224.98	3.69	171577	44915561	Municipalidad Metropolitana de Lima
	45.98	0.75	****	P03160036	Terceros
	33.49	0.55	****	13131675	Terceros
	0.10	0.00	34406	P03202777	Estado - SBN
	6.29	0.10	****	49067883	Terceros
	11.95	0.20	****	14053747	Terceros
	1265.75	20.75	****	49088403	Concesión para explotación de servicios públicos.
Total	6101.34	100.00			

ii. En relación a la partida registral N.º 49088403, se trata de la inscripción de concesiones para explotación de servicios públicos, concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica.

iii. Es pertinente mencionar que “el administrado” presenta un croquis que corresponde a una búsqueda Catastral respecto de un área similar a la evaluada en el presente informe y en el que indica superposición con las partidas indicadas en el cuadro precedente.

iv. Se encontraría en 2 046,77 m² (33.54%) sobre distrito de Santiago de Surco y en 2 466,03 m² (40.42%) sobre el distrito de San Juan de Miraflores, según la información de la Base Gráfica de la PCM sobre límites distritales.

v. De la consulta al visor del Portafolio de predios del Estado, se identificaron que 03 CUS se encuentran incorporados a predios del Estado, conforme se detalla:

CUS	REGISTRO (CODIGO - AÑO)	%	ÁREA (m2)	INFORME RELACIONADO
37369	449-2021	100	6219.74	00111-2021/SBN-DNR-SDRC
39502	525-2021	100	1783.9	00140-2021/SBN-DNR-SDRC
39542	526-2021	100	3787.98	00141-2021/SBN-DNR-SDRC

vi. No se superpone con procesos judiciales, según consulta a la Base Gráfica de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia.

vii. Respecto al cumplimiento de la causal, se observa que “el administrado” no ha presentado el documento que acredite su requerimiento para proyecto especial de vivienda ecológica.

viii. De la situación física y ocupación de “el predio” se advierte que se trata de un terreno

irregular, topografía variada, ubicado sobre ladera de cerro con pendiente de 30° aproximadamente, suelo tipo arenoso, ubicado dentro de entorno urbano en proceso de consolidación, se accede por la Carretera Panamericana Sur y vías locales del A.H. Villa Residencial y de la Asociación de Vivienda Magisterial 6 de Julio; asimismo, se aprecia que existe ocupación de 131,00 m² (2.15%) aproximadamente por una construcción de aparente uso vivienda, y además se observa vía asfaltada de una extensión de 140 ml, aproximadamente, no reglamentada, el cual de acuerdo al manual de Carreteras de la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles tendría un ancho de 4 m. en ese sentido el área de superposición es de 560 m² aproximadamente, según la imagen del Google Earth del 11/2021.

ix. De la revisión de los CUS vinculados a “el predio” se advierte lo siguiente:

- Según la ficha de inspección para Portafolio Inmobiliario de fecha 07.11.2008, relacionado al CUS N.º 39542 sobre un área de 3787,98 m², se advierte que se encuentra ocupado parcialmente por terceros aproximadamente en 1187,98 m² y es de material precario con suelo de arena y tierra.
- Según la ficha de inspección técnica N° 2272-2017/SBN-DGPE-SDS, de fecha 02.10.2017, relacionado al CUS 37369, sobre un área de 1 276,30 m², se advierte que es un terreno con pendiente pronunciada, suelo arcilloso con presencia de material rocoso, tiene una accesibilidad por la carretera panamericana Sur KM 10.5, no tiene ocupación y no cuenta con servicios básicos (agua, luz, desagüe).
- Según la ficha de Inspección para de fecha 07.11.2008, relacionado al CUS 37369, sobre un área de 6 219,74 m² (todo el CUS) se advierte que: se encuentra ocupado parcialmente por terceros por uso viviendas, tiene áreas libres, de topografía irregular, ubicado en faldas de cerro, el área desocupada (1 100 m²), no cuenta con servicios básicos (agua, luz, desagüe).

x. Se advierte que cuenta con la siguiente zonificación: **a)** sobre zonificación de RDM-Residencial de Densidad Media en una extensión de 2 466,03 m² (40.42%), **b)** sobre zonificación de RDB en un área de 1096.77 m² (17.97%); y, **c)** sobre área de circulación de 950 m² (15.57%). Todo ello, de acuerdo al plano de zonificación de LIMA Metropolitana Santiago de Surco – Áreas de tratamiento Normativo II y III, aprobado por Ordenanza N° 912-MML del 16.02.2006 y N° 1076-MML del 27.09.2007, publicada el 08.10.07.

10. Que, por lo antes expuesto, está Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

- A través del Oficio N° 01443-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2023, notificado el 27 de marzo de 2023, se solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, información respecto a la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio”; o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Santiago de Surco y San Juan de Miraflores, precisando el estado del mismo. Al respecto, mediante Oficio N° 0395-23-MML-IMP-DE presentado el 05 de abril de 2023 (S.I. N° 08376-2023), el referido Instituto, cumple con informar que: *“(…) el predio materia de consulta se ubica entre los distritos San Juan de Miraflores y Santiago de Surco. Hasta el momento, no se ha registrado reporte de conflicto territorial en dicho sector.”*
- Mediante Oficio N° 02783-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023, notificado el 21 de junio de 2023, reiterado con Oficio N° 03759-2023/SBNDGPE-SDDI del 22 de agosto del 2023, notificado el 23 de agosto de 2023, se solicitó al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – Osinergmin, la información siguiente: a) si sobre “el predio” existen instalaciones en uso y/o propias de la actividad de distribución de energía eléctrica; en caso, lo hubiera; b) indicar el estado actual de las instalaciones; c)

indicar si sobre la concesión para desarrollar la actividad de distribución de energía eléctrica cuenta con otra concesión, derecho de servidumbre y/o si existe autorización de alguna entidad competente; y, d) señalar si existe algún tipo de restricción o limitación en sus instalaciones para realizar actos de disposición respecto de “el predio” y además indicar el marco normativo que regula dichas instalaciones. Sobre el particular, mediante Oficio N° 3581-2023-OS/OR LIMA SUR presentado el 11 de julio de 2023 (S.I. N° 17860-2023) y Oficio N° 4511- 2023-OS/OR LIMA SUR presentado el 28 de agosto de 2023 (S.I. N° 23298- 2023), el referido Organismo, traslada el Informe de Empresa Supervisora N° SUP2200142-2023-07-02-GVL en el cual concluyen que: “(...) *no existe ninguna instalación eléctrica de distribución, y tampoco de transmisión.*”.

- A través del Oficio N° 02822-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2023, notificado el 31 de julio de 2023; reiterado con Oficio N° 03760-2023/SBNDGPE-SDDI del 22 de agosto del 2023, notificado el 24 de agosto de 2023, se solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entre otros, informe si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° D000619-2023-MML-GDUSPHU del 28 de agosto de 2023 y del 01 de setiembre de 2023 (S.I. N° 23564-2023) y (S.I. N° 23755-2023), la citada Municipalidad señala que: “(...) *el referido predio no se encuentra afecto por ninguna vía de carácter metropolitano conforme al Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.*”.
- Mediante Oficio N° 04025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre del 2023, notificado el 08 de setiembre de 2023; reiterado con Oficio N° 05007- 2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre del 2023, notificado el 10 de noviembre de 2023, se solicitó a la Municipalidad de Santiago de Surco, entre otros, informe si “el predio” se encontraría afectado por alguna vía y/o derecho de vía. Al respecto, mediante Oficio N° 076-2023-GDU-MSS del 5 de diciembre de 2023 (S.I. N° 33518-2023), la referida Municipalidad, traslada el Informe N° 059-2023-ETA del 14 de noviembre del 2023 señala que: “(...) *no se logra identificar detalles técnicos ni puntos de coordenadas que permitan dilucidar la ubicación precisa del predio en consulta (...)*”. Asimismo, mediante Oficio N° 31-2024-OCI-MSS presentado el 14 de febrero de 2024 (S.I N°03948-2024), el Jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, informó que el pedido de información a la citada Municipalidad había sido atendido a través del Oficio N° 076-2023-GDU-MSS.
- A través del Oficio N° 04036-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre del 2023, notificado el 13 de setiembre de 2023; reiterado con Oficio N° 05005- 2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2023, notificado el 10 de noviembre de 2023 y Oficio N° 00121-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero del 2024, notificado el 11 de enero de 2024, se solicitó a la Municipalidad de San Juan de Miraflores, entre otros, informe si “el predio” se encontraría afectado por alguna vía y/o derecho de vía. En relación con ello, mediante Oficio N° 008-2024-SGOPCGTGDU/MDSJM del 12 de enero del 2024 (S.I. N° 00888-2024), la referida Municipalidad, señala que: “(...) *“el predio” materia en consulta se encuentra afectado con derecho de vía local con área 862.75 m2 con un porcentaje de afectación del 14.140% respecto al área de “el predio”. Y finalmente, para proporcionarle información digital deberá brindarnos un correo electrónico.*”, al respecto, con Oficio N° 00242-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2024, notificado el 18 de enero del 2024, se comunica a la Municipalidad de San Juan de Miraflores los correos electrónicos requeridos.
- Se precisa que los pedidos de información antes descritos fueron puestos en conocimiento a “el Administrado” mediante el Oficio N° 04089-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2023; Oficio N° 05033-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2023, notificado el 29 de noviembre del 2023.

11. Que, a través del escrito presentado el 03 de enero de 2024 (S.I. N° 00019-2024) “el Administrado” solicita copia de los oficios a través de los cuales se le reitera a las Municipalidades Distrital de San Juan de Miraflores y de Santiago de Surco el requerimiento de información realizado a ambas entidades sobre el derecho de vías. Al respecto dicho requerimiento fue atendido mediante Oficio N° 00204- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2024, el cual fue notificado bajo puerta al domicilio de “el Administrado” el 27 de setiembre de 2024, por lo que, dicho Oficio se tiene por válidamente notificado, de conformidad al numeral 21.5¹ del artículo 21 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la “Ley N° 27444”).

12. Que, en torno a la respuesta recibida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores señalada en el décimo considerando de la presente resolución, se evaluó la libre disponibilidad de “el predio”, respecto al derecho de vía, por lo que se emitió el Informe Preliminar N° 00382-2024/SBN-DGPE-SDDI de 14 de marzo de 2024, en el cual se concluye, que de la información técnica adjunta al Oficio N° 008-2024-SGOPCGT-GDU/MDSJM del 12 de enero del 2024 (S.I. N° 00888-2024), “el predio” se superpone parcialmente con derecho de vía local de la Calle Sin Nombre, según la base cartográfica de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, en 862,75 m² (14.14% de “el predio”).

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del diagnóstico técnico señalado en el noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado que un área de 322,69 m² (5.59% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima (224,98 m²) y terceros (97,71 m²); 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 el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

14. Que, en relación con lo señalado en el ítem x) del noveno considerando y el décimo primer considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” se superpone con área de circulación de 950 m² (15.57%) y en 862.75 m² (14.14%) con derecho de vía local, siendo que al tratarse de bienes de dominio público (área de circulación y derecho de vía local), estas deberán ser excluidas del procedimiento de venta directa, en la medida que esta Superintendencia no puede efectuar actos de disposición sobre dichas áreas, de conformidad con lo establecido en el artículo 218° de “el Reglamento”.

15. Que, en esa línea ha quedado establecido que el área bajo titularidad del Estado y de libre disponibilidad equivale a una extensión de 3 858,52 m² (en adelante “el área disponible”), por lo que, corresponde informar dicha situación a “el Administrado”, de modo que manifiesten si desean 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”.

16. Que, ahora bien, de la calificación legal efectuada a través del Informe Preliminar N° 01264-2024/SBN-DGPE-SDDI de 2 de diciembre de 2024, a los documentos presentado por “el Administrado”, se advierte que no presentó documento que declare el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, como de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la

¹ **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**
(...)

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.

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.

Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, razón por la cual, mediante Oficio N° 02766-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), se le solicitó lo siguiente:

- Deberá precisar si reformula el área materia de venta directa al “área disponible”.
- En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda. O, en el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.
- Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales” de acuerdo a lo establecido en el numeral 6³ del artículo 100° de “el Reglamento”.

Adicionalmente, 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 del Texto Único Ordenado de la “Ley N° 27444”, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

Para tal efecto se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil⁵, 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 189.2⁶ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4⁷ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y el inciso 146.1⁸ del artículo 146° del “TUO de la Ley 27444”.

³ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:
(...)

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

17. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 3 de diciembre de 2024, a interés de “el Administrado”, de forma presencial en las instalaciones de esta Superintendencia, según consta el cargo de notificación, razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1⁹ del numeral 20.1 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 vence el 20 de diciembre del 2024.

18. Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 17 de diciembre del 2024 (S.I. N° 37096-2024), “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 la presentación de documento que declare el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, como de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del Sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

- En torno a esta observación, se advierte que “el Administrado” en su escrito de subsanación no presenta el requisito para sustentar la causal de venta directa contenida en el numeral 2 del artículo 222° de “el Reglamento”, toda vez que aduce que el citado requisito se encuentra en trámite y pendiente de aprobación; asimismo, indica que el mismo será presentado ante esta Superintendencia una vez que se apruebe. En consecuencia, no se da por subsanada la observación advertida.

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” no acompaña a los documentos presentados una declaración jurada sobre su autenticidad, por lo que, no se tiene por cumplido dicho requerimiento.

⁹ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.
(...)

Sobre el particular, si bien es cierto la notificación fue realizada en las instalaciones de esta Superintendencia y no en el domicilio de “el Administrado”, esto fue debido a que el mismo manifestó el interés de apersonarse a las oficinas de esta Superintendencia, a efectos de que se le notifique “el Oficio”, siendo que dicha manifestación quedó evidenciada en la CORRESPONDENCIA-CARGO 20008-2024/SBN-GG-UTD, en la que se constata que “el Administrado” consignó de manera física sus nombres, apellidos, número de Documento Nacional de Identidad, firma y fecha, en consecuencia, se tiene por válidamente notificado “el Oficio”.

19. 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 inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución. Asimismo, corresponde precisar que la inadmisibilidat 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.

20. 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0073-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GODOFREDO ALBERTO PADILLA CONCEPCIÓN** 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