

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0102-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **396-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMINA CHÁVEZ NAVARRO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de un área gráfica de 90.07 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. D, lote 17, subdivisión del lote1, en el Jr. Prolongación Písac, 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 23 de abril del 2024 (S.I. N° 11018-2024) **GUILLERMINA CHÁVEZ NAVARRO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando como sustento de su requerimiento la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** plano perimétrico (fojas 3); **c)** archivo digital (cd) (fojas 5); **d)** memoria descriptiva (fojas 6); **e)** certificado de habilidad (fojas 11); **f)** certificado literal de la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano (fojas 12); **g)** declaración jurada de no tener impedimento (fojas 18); **h)** declaración jurada de autenticidad (fojas 19); **i)** contrato de suministro de energía eléctricas y servicios (fojas 20); **j)** recibo de luz de sur (fojas 21).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. 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.

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° DIR-00002-2022/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 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”.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 700-2024/SBN-DGPE-SDDI de 06 de junio de 2024 (fojas 22) en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se superpone en propiedad de mayor extensión a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 31257.
- ii. La referida partida N° P03195697 corresponde al predio de 1 040,10 m<sup>2</sup> ubicado en la Mz. D, lote 1, del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, Sector Las Lomas de la Tablada de Lurín en el distrito de Villa María del Triunfo, destinado al Uso de Educación, por lo que constituye un equipamiento urbano.
- iii. Se superpone en su total extensión dentro de la concesión minera no metálica denominada Tres Marías 2004, con código 010350904, situación vigente.
- iv. “El predio” por la calle colindante tiene servicio de alumbrado público con acometida de fecha 22/01/2009, de parte de la empresa Luz del Sur.

- v. El administrado manifiesta ejercer posesión consolidada sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010 para fines habitacionales; de la documentación adjunta y de los datos que contiene se infiere que constituye prueba fundamental concordante con lo solicitado. Finalmente, solo se consideran los documentos que acrediten posesión anterior al 25 de noviembre de 2010 y que se encuentren dentro de los requisitos establecidos en “el Reglamento”.
- vi. De las imágenes referenciales de Google Earth se observa que el administrado iniciaría ocupación progresiva antes de noviembre del 2010.
- vii. Tiene como zonificación residencial de densidad media (RDM).

11. Que, al haberse advertido que “el predio” es un equipamiento urbano destinado a educación mediante el Oficio N° 2013-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2024, reiterado mediante el Oficio N° 02322-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2024 y el Oficio N° 2411-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre del 2024, esta Subdirección solicito al MINEDU adjuntar un informe sustentatorio sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto si su representada tiene programado ejecutar algún proyecto sobre “el predio” y si la demanda educativa se encuentra cubierta, lo cual fue comunicado a la administrada mediante Oficio N° 2018-2024/SBN-DGPE-SDDI el 24 de junio de 2024.

12. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 2187-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 29 de agosto de 2024 (S.I. N° 25040-2024) el MINEDU requiere a la Unidad de Gestión Educativa Local N° 01 como instancia descentralizada de gestión educativa envié la información requerida por la SBN.

13. Que, mediante Oficio N° 2649-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE -DISAFIL de 31 de octubre de 2024 (S.I. N° 31943-2024), “el MINEDU” señala que “el predio” se encuentra ocupado totalmente por viviendas, siendo que, por sus características físicas, no es de utilidad para un uso educativo; además que, la demanda educativa se encuentra cubierta en la zona donde se ubica y no cuenta con proyectos ni pedidos para crear instituciones educativas en los tres niveles de Básica Regular, ni en las modalidades de EBA ni CETPRO.

14. Que, mediante Informe Preliminar N° 1342-2024/SBN-DGPE-SDDI de 26 de diciembre de 2024 (fojas 29), 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, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

1.- De la documentación presentada se ha determinado lo siguiente:

- Copia de contrato de suministro de energía eléctrica y servicios de 31 de diciembre de 2008, copia de boleta de venta de 31 de diciembre de 2008 si bien ambos han sido emitidos antes del 25 de noviembre de 2010, sin embargo, no han sido emitidos por una entidad pública.

2.- Por lo que deberá presentar cualquiera de la documentación que detallamos a continuación:

- a. 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.
- b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d. 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.

15. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02941-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024 (fojas 33) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado

en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue enviado al domicilio señalado en el tercer considerando, sin embargo, según el aviso de primera visita N° 148098 de 03 de enero de 2025 informa que no se encontró a nadie, asimismo la segunda visita realizada el 06 de enero de 2025 mediante acta de notificación N° 528059, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 21 de enero del 2025.**

17. Que, mediante escrito s/n presentado el 10 de enero de 2025 (S.I. N° 00930-2025) “la administrada” presenta la siguiente documentación: **a)** copia de documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 40); **b)** copia de los recibos Nros. 0587991, 087892 emitido el 20 de junio de 2014 (fojas 42); **c)** copia del oficio de calificación (fojas 44).

18. Que, es preciso señalar que “la administrada” ha remitido la documentación señalada en el considerando que antecede, por lo que, corresponde que esta Subdirección determine si con la documentación presentada ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan continuación:

#### **Respecto a la observación:**

“La administrada”, presenta documentación con la cual pretende acreditar los requisitos formales de la causal invocada, en tal sentido se ha determinado que la Copia de los recibos Nros. 0587991 y 087892 que ambos documentos han sido emitidos el 20 de junio de 2014, es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumple con la formalidad establecida en a) del 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”. Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

19. Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual 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 esta resolución.

20. Que, finalmente, 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 de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

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 Informe Preliminar N° 1342-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 103-2025/SBN-DGPE-SDDI de 24 de enero de 2025

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GUILLERMINA CHÁVEZ NAVARRO**, por los fundamentos 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 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](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**