

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0115-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **654-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANA MARIA OURE DELGADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 60,64 m², ubicado en el lote 6-5, manzana C-5 del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero, Grupo Residencial 31, en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03218799 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX-Sede 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 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 09 de setiembre de 2024 (S.I. N° 25954-2024), **ANA MARIA OURE DELGADO**, (en adelante “la Administrada”), solicitó la venta directa de “el predio” bajo la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa derogada por “el Reglamento”, ahora prevista en el numeral 3) del artículo 222° del citado marco normativo. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Solicitud de compra venta, de fecha 22.04.2024; **b)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) de “la Administrada”; **c)** Certificado Literal de la Partida Registral N° P03218799 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima; **d)** Declaración Jurada del Impuesto Predial, Autoevaluó y recibo de pago desde 2013 hasta 2024; **e)** Plano Perimétrico N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDS del 11.07.2016 (referencia CUS N° 38940); **f)** Constancia de Posesión de Vivencia del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero, Grupo Residencial 31 del 2014 y 2018; **g)** Recibo de Cálida con número de Cliente N° 5233142 del 07.2024; **h)** Contrato Privado de Donación de Bien Inmueble del 05.03.2013; **i)** Documentación Técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 03.2018, firmada por el Ing. Miguel Ángel Acosta Quineche con CIP N° 69692 [(Memoria Descriptiva (Predio Matriz), Plano de Lotización (L-01), Plano de Localización y Ubicación (U-01) y Plano Perimétrico (P01)]; y, **j)** Otros documentos.

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 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN

1 Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. 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.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el 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.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

2 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:

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.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

3 Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - 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. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, 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.

6. Que, por su parte, 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”.

7. Que, bajo dicho contexto, 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, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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 afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, ahora bien, 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° 01089-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) La documentación técnica presentada por “la Administrada” es sobre un área de mayor extensión, correspondiente a la partida registral N.° P03218799 (con coordenadas cartográficas en el sistema WGS84) que comprende a “el predio”; no obstante, no se cuenta con información técnica y coordenadas específicas para la reconstrucción del polígono. Adicionalmente presentó el Plano N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDS del 11 de julio de 2016 con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 en Zona 18 Sur, en el cual, se reconstruyó el polígono, obteniendo con un área de 60,54 m², que se corresponde con el área materia de interés.
- ii) De la consulta a la base única de predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia y del Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se visualiza lo siguiente:

5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

N°	CUS	PARTIDA	ANTECEDENTE REGISTRAL	TITULAR	ÁREA (m²)	PORCENTAJE
1	38940	P03218799	P03054542	ESTADO - SBN	60,54	100,00 %
2	103136*	P03054542	-	ESTADO - COFOPRI	-	-
TOTAL					60,54	100,00 %

Cuadro N°01: Cuadro de superposición de "el predio" (Fuente: SBN-SUNARP)

**En la Base del SINABIP WEB se indica que el CUS 103136 es el área de circulación del Pueblo Joven Villa el Salvador Sector Tercero.*

iii) De la lectura de la Partida N° P03218799 se advierte lo siguiente:

- Corresponde al predio de 375,80 m²; que tiene como antecedente registral la partida registral N° P03054542 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (predio matriz del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero) cuyo uso es Servicios Comunes, conforme se describe en su Asiento N° 00001.
- Se observa que en el Asiento N° 00002, obra inscrita la transferencia de dominio a favor de la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en mérito del artículo 12° del D.S. 009-99-MTC del 11.04.1999.
- En el Asiento N° 00003, obra inscrita el uso: Servicios Comunes, donde COFOPRI otorga el Título de Afectación de Uso a favor del Pueblo Joven Villa el Salvador, Sector Tercero Grupo Residencial 31 de fecha 13 de noviembre de 2002. En tal sentido, constituye un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
- En el Asiento N° 00004 y 00005, se inscribe la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven Villa el Salvador, Sector Tercero Grupo Residencial 31, por incumplimiento de la finalidad mediante la Resolución N° 0141-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017.

iv) Revisada la plataforma del Geocatastro, se visualiza superposición con el siguiente proceso judicial:

N° DE LEGAJO	COD. DE EXP. JUDICIAL	TIPO DE PROCESO	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE / DEMANDADO	ESTADO / SUPERPOSICION
021-2021	031-2021	Reivindicación Judicial	Juzgado Civil de Villa El Salvador	Terceros (Gissenia Orue Fernández) / SBN	No Concluido / Total

Cuadro N°01: Cuadro de procesos judiciales en "el predio" (Fuente: SBN)

v) Revisada la base gráfica de esta Superintendencia, presenta superposición con predio incorporado en el portafolio identificado con código 912-2020, vinculado al CUS N° 38940, que se encuentra vigente y en nivel I: Titularidad.

vi) Recae sobre Zonificación de Residencial Densidad Media – RDM, según el Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador, Ordenanza N° 620-MML de mayo 2006, aprobado mediante Ordenanza N° 933 del 20.04.2006 publicada el 05.05.2006 y conforme con el visor de Zonificación Urbana y Clasificación del Suelo de Lima Metropolitana del Instituto de Planificación – IMP.

vii) De la visualización de imágenes satelitales de Google Earth del periodo del 2010 al 2024 se advierte lo siguiente:

- En la imagen satelital del 07.03.2010 se visualiza que “el predio” tendría una ocupación inicial de 29,80 m² (49,22%); no obstante, en el 21.02.2017, se observa ocupación de 56,29 m² (92,98%).
- En la imagen satelital del 16.02.2024 se visualiza que “el predio” tiene una ocupación de 57,20 m² (94,48%), adicionalmente se observa una superposición en el área de un material de color brillante, el cual, aparentemente simbolizaría el techo de un segundo nivel.
- Según las imágenes de Street View del 11.2020, se observa desde el Parque del Sector II Grupo 31 que, “el predio” tiene una construcción de dos niveles en el primer nivel se visualiza una puerta de madera, en el segundo nivel, se distingue paredes triplay de madera y techo de calamina, sin embargo, por la distancia, los demás materiales de la vivienda no se pueden identificar con exactitud.
- Para reforzar dicho análisis, se verifico con la Ficha Técnica N° 0188-2018/SBN-DGPE-SDS del 06.02.2018, en el cual, se corrobora la ocupación por parte de la anterior poseionaria con un área de 66,97 m², e indica que es una construcción de un nivel con una puerta de madera, ventana de vidrios polarizados y techo de calamina.
- Cabe precisar que existe una diferencia de áreas entre lo reportado en el Plano N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDS del 11.07.2016 (60,54 m²) en contraste con la Ficha Técnica N° 0188-2018/SBN-DGPE-SDS de fecha de inspección 06.02.2018, que es acompañada por el Plano N° 0696-2018/SBN-DGPE-SDS del 27.02.2018.

10. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado para Servicios Comunales, aunado a ello si bien la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Villa El Salvador ha sido extinguida, éste mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, debiendo para ello “la Administrada” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada, por lo que, mediante Informe Preliminar N° 01308-2024/SBN-DGPE-SDDI de 16 de diciembre de 2024, se realizó el diagnostico 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:

- Declaración Jurada de Impuesto Predial, Declaración Jurada de Autovaluo (HR – PU), Estado de Cuenta Resumido (periodo 2013-2017), Recibos de pago de concepto de arbitrios e impuesto predial de fecha 16 de agosto de 2024, Resolución N°150 expedida por la Corte Superior de Justicia de Lima Sur de fecha 19 de marzo de 2014 (Expediente N° 495-2012).

Al respecto, si bien dichos documentos han sido emitidos por entidad competente, resulta también cierto que su fecha de emisión fue luego del 25 de noviembre de 2010, motivo por el cual no cumplen con la formalidad de antigüedad requerida para sustentar la posesión sobre el área materia de evaluación.

- Recibo de consumo de gas natural, expedida por la empresa Cálidda a nombre de “la Administrada” del periodo junio – julio 2024 y Recibo de facturación de internet expedida por la empresa WOW TEL SAC, a nombre de “la Administrada” del periodo junio 2024, Constancia de Posesión de Vivencia expedida por Ampliación Nueva Era – VES con fecha 17 de julio de 2018 a nombre de “la Administrada” y Constancia de Posesión de Vivencia expedida por el Pueblo Joven Villa El Salvador de fecha 14 de enero de 2014 a nombre de “la Administrada”.

Sobre el particular, resulta importante resalta que las mencionadas personas jurídicas (empresas o asociaciones) no constituyen entidades públicas, por lo que los documentos que emitan en ejercicio de sus competencias no acreditan formalmente la posesión sobre predios estatales.

- Acta de inspección ocular de fecha 19 de agosto de 2009 efectuada por representantes del Ministerio Público y de la Fiscalía Provincial Penal de Villa El Salvador.

En torno al referido documento, si bien fue expedido con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, no ha sido posible correlacionarlo con “el predio” así como tampoco establecer vínculo alguno con “la Administrada”.

- Resolución N° 495-2012 (Expediente 495-2012) expedida por la Segunda Sala Penal Transitoria Procesos con Reos en Cárcel de fecha 19 de marzo de 2014.

Del análisis legal de esta documentación, se advierte que no tiene relación alguna con “la Administrada”, por lo que no constituye un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión y la antigüedad de esta por parte de “la Administrada”.

- Contrato privado de donación de un bien inmueble de fecha 05 de marzo de 2013, en el cual, la Sra. Gissenia Yanninna Orue Fernández identificada con Documento Nacional de Identidad (DNI) N° 41998810, realiza la donación de “el predio” en favor de “la Administrada”.

En cuanto a este documento, si bien es cierto se ha podido establecer su correspondencia con “el predio”, también es cierto que no resulta idóneo para sustentar la suma de plazos posesorios a favor de “la Administrada”, toda vez que carece de fecha cierta: no cumple con la formalidad exigida conforme a lo prescrito en el literal b)⁴, inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”. Aunado a ello, dicho documento no resulta suficiente para acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 de la transferente sobre “el predio”, debido a que no se acompaña con algún documento emitido por autoridad competente que sustente su posesión.

11. Que, en ese sentido, esta Subdirección, a través del Oficio N° 02892-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2024, (en adelante “el Oficio”) requirió a “la Administrada” lo siguiente:

- Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, como son:
 - 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.
- 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”.
- 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

⁴ 6.2. Requisitos para la acreditación de las causales

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

(...)

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante.

49.1)⁵ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 (01) día hábil (para el caso de Lima)⁶, 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)⁷ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

12. Que, es preciso señalar que el “el Oficio”, fue notificado el 27 de diciembre de 2024, al domicilio procesal consignado por “la Administrada” en el escrito descrito en el segundo considerando de la presente resolución, según consta en la CORRESPONDENCIA-CARGO 00026-2025/SBN-GG-UTD, razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4⁸ 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 16 de enero del 2025.

13. Que, mediante escrito presentado el 7 de enero de 2025 (S.I N° 00494-2025), dentro del plazo otorgado, “la Administrada”, pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio” presentando la siguiente documentación: Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.

14. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 7 de enero de 2025 (S.I N° 00494-2025), “la Administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan a continuación:

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

- Sobre el particular, “la Administrada” cumple con presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado de fecha 6 de enero de 2024, con firma legalizada por el notario de Lima, el Sr. Edward Clarke De La Puente, cumpliendo además la formalidad prescrita en el inciso 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del “TUO de la Ley N.° 27444”. En tal sentido, se da por subsanada la presente observación.

5 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.

⁶ 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.

7 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.

8 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.

(...)

Respecto a la presentación del requisito establecido en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

- Al respecto, se advierte que “la Administrada” no adjuntó documento alguno que sustente su posesión con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme se establece en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

15. Que, por lo expuesto ha quedado determinado que “la Administrada” 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 “la Administrada” tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

16. 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° 0123-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANA MARIA OURE DELGADO**, 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