

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1213-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1480-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CRISTO VIVE POR SIEMPRE**, representada por su presidente Simeón Eduardo Luis Laura, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 13.2970 ha, ubicado en el distrito de Tupac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica (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 (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 28 de diciembre de 2023 (S.I. N° 36122-2023), el **ASENTAMIENTO HUMANO CRISTO VIVE POR SIEMPRE**, representada por su presidente Simeón Eduardo Luis Laura (en adelante "el Administrado"), solicitó la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento". Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) (fojas 6); **b)** Certificado de vigencia de la Partida Electrónica N°11063773 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Pisco (fojas 7 al 16); **c)** Documentación técnica de la Parcela 3 y la Parcela 2 suscrita por el Ing. Elmer R. Jiménez Medina verificador catastral con registro 018449 VCZRXL con fecha 09/2023 (Memoria descriptiva, Plano de Ubicación – Localización, Plano Perimétrico) (fojas 17 al 19); **d)** Partida Registral N°11023679 (fojas 20 al 27); **e)** Certificado y grafico de Búsqueda Catastral con publicidad n°5766380 de fecha 18/29/2023 (fojas 28 y 29); **f)** Informe técnico (n°010130-2023 –

Z.R. n°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT de fecha 14/10/2023 (fojas 33 y 34); **g)** Constancia de posesión del terreno del 27/11/2023 (fojas 3); **h)** Constancia de Inspección ocular del terreno de 13.279 has. del 26/11/2023, 26/10/2023 y 10/08/2023 (fojas 37 al 39); y, **i)** panel fotográfico (fojas 40 al 51).

3. Que, en ese sentido 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

8. 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.

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° 00284-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024 en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” conforme a las coordenadas presentadas en el Plano Perimétrico georreferenciado en el DATUM de PSAD 56, zona 18S, se tiene como resultado un área gráfica resultante de 132 969,99 m² la cual concuerda con el área materia de interés (13.2970 ha).

- 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 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) “el predio” se encuentra conformado por tres áreas conforme se detallan en el cuadro que se muestra a continuación:

PREDIO	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área (m ²)	(%)
				(O.R. Pisco)		
1	58460	Estado Peruano	Área Remanente	11023679	132931.87	99.97
	55908 *	Estado Peruano	-	11021210	38.12	0.03
	-	Terceros	-	11018318		
	TOTAL				132969.99	100.00

*Duplicidad grafica registral.

Al respecto, la Partida N°11021210 corresponde al CUS N° 55908 cuyo antecede registral es la Partida N°11005476 (partida matriz de propiedad estatal - SBN) correspondiente al CUS N°20019.

Por su parte, la Partida N° 11018318 de propiedad de terceros, cuya inmatriculación se encuentra en el título archivado de fecha 07 de junio de 2010, forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11005476 (partida matriz de propiedad estatal - SBN), advirtiéndose una duplicidad grafica registral.

En atención a lo expuesto, se advierte que “el predio” presenta duplicidad registral entre la partida registral N° 1005476 (propiedad estatal - SBN) y la partida registral N° 11018318 (propiedad de terceros), evidenciándose que la primera es más antigua que la segunda. Al respecto, dicha situación no restringe la aprobación de algún acto de administración o disposición sobre predios estatales, siempre y cuando se cumpla la condición de que la partida registral del predio estatal tenga mayor antigüedad, conforme lo establece el numeral 95.31 del artículo 95 de “el Reglamento”, por lo que, de lo expuesto se advierte el cumplimiento de dicha condición, en consecuencia, no habría impedimento para proseguir con la calificación formal de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

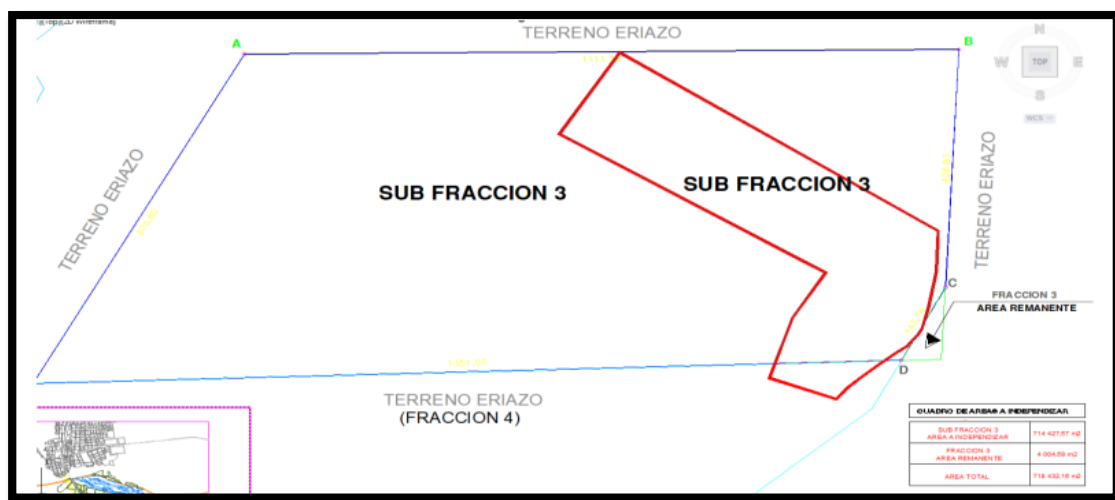
- iii. Realizada la consulta al Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, se visualiza que “el predio” se encuentra parcialmente afectado por un derecho minero en trámite, según detalle:

N°	DERECHO MINERO	CODIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	Superposición m ²	%
PREDIO	HAPA TRES	610005823	NO METALICA	HERBER ALCIDES PALOMINO AIQUIPA	26057,36	19.60

- iv. Revisada la plataforma del GEOCATASTRO que administra esta Superintendencia, se advierte superposición parcial de un área de 132 931,82 m² (99.97% de “el predio”) con la solicitud de ingreso N° 27437-2023, tramitada bajo el expediente N° 1141-2023/SBNSDI (en trámite), en el cual la Asociación Pro Vivienda Ciudadela Pachacútec solicitó la venta directa de dos terrenos con continuidad física, identificados como “Parcela 3” de 1 342 476,57 m² (134.2477 ha) y “Parcela 2” de 282 073,85 m² (28.2074 ha).
- v. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio” según las imágenes satelitales de Google Earth en el periodo de 09 de julio de 2010 al 28 de abril de 2023, se observa que “el predio” es de naturaleza eriaza, se ubica al sureste del casco urbano del Centro Poblado Túpac Amaru Inca, verificándose desocupado del periodo de julio de 2010

a diciembre de 2012. Asimismo, en las imágenes más recientes del abril de 2023 se observa que se encuentra sin delimitación física y desocupado, salvo una estructura sin techo.

- vi. A mayor abundamiento, se procedió con la evaluación de la Ficha Técnica N° 0059-2012/SBN-DGPE-SDDI, asociada al CUS N° 56914, correspondiente a la inspección efectuada el 07 de marzo de 2012 sobre la totalidad del predio de 714 427,57 m², donde se constata lo siguiente: “LA SUB FRACCION 3, FORMA PARTE DEL PREDIO NSCRITO EN LA P. N° 11021210 DE LA OFICINA REGISTRAL DE PISCO Y CONFORME A LA VERIFICACION REALIZADA POR PROFESIONALES DE LA SDS EL 07/03/2012, SE ENCUENTRA LIBRE DE EDIFICACION, EN LA CUAL EXISTE UNA TROCHA CARROZABLE”. Ahora bien, se tiene que “el predio” se superpone parcialmente en 125 952,46 m² (94.72%) con el área inspeccionada señalada previamente, conforme al Plano Perimétrico N °0312- 2012/SBN-DGPESDDI de fecha abril 2012 conforme se aprecia al siguiente detalle:



10. Que, respecto a lo indicado en el ítem vi) del considerando precedente, la inspección técnica efectuada por los profesionales de la SDDI el 07 de marzo del 2012, recogida en la Ficha Técnica N° 0059-2012/SBN-DGPE-SDDI, sobre el predio denominado SUB FRACCION 3 (714 427,57 m²), evidencia que el área de 125 952,46 m² que forma parte de “el predio”, estuvo comprendida dentro de la referida inspección, en la que se concluyó que el área inspeccionada se encontraba libre de edificación: totalmente desocupado. En consecuencia, sobre la referida área no podría evaluarse el requerimiento de venta directa presentado por “el Administrado”, toda vez que ha quedado demostrado fehacientemente que a la fecha de la inspección no se encontraba bajo posesión alguna, situación que imposibilita acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 por parte de “el Administrado”.

11. Que, en relación con lo argumentado en el párrafo precedente, se refuerza con lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia en el Informe N° 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, en el cual precisa, entre otros, que: “(...) la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obren en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.”

12. Que, en ese orden de ideas, se tiene que el saldo del área que no fue materia de inspección resulta en un área de 7, 017.54 m² (5.28 %) la cual está comprendida por dos (02) áreas discontinuas de 6 979,42 m² y 38,12 m², áreas bajo titularidad del Estado y de libre disponibilidad (en adelante “las áreas disponibles”) las cuales podrían disponerse, por lo que “el Administrado” deberá manifestar si desea reformular su pedido de venta directa en función del “las áreas disponibles”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)¹ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, ahora bien, de la calificación formal efectuada, a través del Informe Preliminar N° 00597-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de abril de 2024, a los documentos con los cuales “el Administrado” pretende acreditar formalmente el requisito de posesión sobre “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, así como los señalados en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”; se ha advertido lo siguiente:

- Acta de constatación de posesión de fecha 26 de noviembre de 2023 y tres (3) constancias de inspección ocular de terreno de fecha 10 de agosto, 26 de octubre y 26 de noviembre del 2023, todas emitidas por el Juzgado de Paz de Túpac Amaru Inca y suscritas por la Juez de Paz, Yessica del Pilar Torres Sánchez.

Sobre el particular, éstas no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “las áreas disponibles”, puesto que se ha emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, por lo antes expuesto de advierte que “el Administrado” no ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, razón por la cual, mediante Oficio N° 02125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2024 [en adelante “el Oficio” (foja 48)], se le solicitó lo siguiente:

- a. Precise si reformula el área materia de venta directa en función de las “áreas disponibles”.
- b. Presentar una 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”.
- c. Presente los requisitos formales de la causal requerida, conforme el siguiente detalle:
 - ✓ 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.
 - ✓ Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - ✓ Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - ✓ 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.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil², 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 189.2³

¹ 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.

² 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.

³ 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

del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4⁴ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y el inciso 146.1⁵ del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley General del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 08 de mayo de 2024, en forma física a al domicilio de “el Administrado”, según consta el cargo de notificación (fojas 81), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 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 23 de mayo del 2024.

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

18. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 27 de agosto del 2024 (S.I. N° 24483-2024) (fojas X al X), “el Administrado”, solicitó la prórroga al plazo establecido en “el Oficio”, a efectos de subsanar las observaciones advertidas en el mismo; sin embargo, toda vez que dicha solicitud fue presentada extemporáneamente, es decir, fuera del plazo otorgado, no corresponde a esta Subdirección pronunciarse sobre el extremo de lo solicitado por “el Administrado”.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° 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; Informe de Brigada N.º 00635-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2024 y, el Informe Técnico Legal N° 1256-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CRISTO VIVE POR SIEMPRE**, representada por su presidente Simeón

el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidat de la solicitud.

⁴ 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 inadmisibilidat de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

⁵ 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.

Eduardo Luis Laura 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