

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1259-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 138-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la Sra. **ENMA NATALIA VALERIO LOYOLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 19,51 m², ubicado en el distrito de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha el 26 de enero del 2024 (S.I. N° 02140-2024), la Sra. **ENMA NATALIA VALERIO LOYOLA** (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) prevista en el artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 02 al 03). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 04); **b)** copia simple de liquidación del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2022 (fojas 05); **c)** copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) correspondiente al año 2022 (fojas 06 al 07); **d)** constancia de posesión n° 026-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 08); **e)** copia simple de la constancia de posesión del 06 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca (fojas 09); **f)** planos de lotización de enero del 2022 suscritos por el ingeniero civil Fernando Contreras Rojas (fojas 10 al 11); **g)** escrito de la solicitud de ingreso n° 12265-2022 y sus anexos (fojas 12 al 21); **h)** memorias descriptivas de enero del 2024, suscritas por el ingeniero civil Fernando Contreras Rojas (fojas 22 al 24); y, **i)** carta n° 052-2023-SGPUYC-GDU/MDM y su anexo (fojas 25 al 26).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. 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”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00496-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril del presente año (fojas 27 al 30), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base Única de Predios del Estado – SBN, a la Base de Datos SINABIP y el Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se advierte que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida registral n° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 20047.
- ii) Efectuada la revisión de los Geoportales GEO LLAQTA, SIGDA, OSINERGMIN, entre otros, se descarta que “el predio” se encuentre afectado por Áreas Naturales Protegidas, Comunidades Campesinas, Vías, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de transmisión eléctrica y predios rurales.
- iii) Sin perjuicio de ello, “el predio” tiene a su frente la Avenida Las Turquesas, de sección vial de 15.60 metros, de conformidad con el plano del Sistema Vial Urbano (PDU Marcona 2006-2016); no obstante, se trata de una vía con alineamiento consolidado por edificaciones de más de un piso, por lo que no es posible determinar si existe afectación o no a dominio público (como lo son las vías).
- iv) Del análisis técnico sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: a) en

el año 2003, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, situación física que se mantiene hasta el año 2012, siendo que en el año 2015 recién se visualiza “el predio” parcialmente ocupado en 50% del área total; **b)** en los años 2019 y 2023, se aprecia la consolidación del predio acorde con el entorno urbano, sobre el cual se ha levantado una edificación de bloques de concreto de un piso tipo vivienda; y **c)** en ese sentido, se deduce que la ocupación es posterior al 25 de noviembre de 2010, análisis reforzado con las referidas imágenes satelitales y la información consignada en la Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS del 20 de junio de 2016.

- v)** Adicionalmente, a fin de complementar la información sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, se consultó en el legajo del Aplicativo SINABIP la existencia de información documental de inspecciones efectuadas por esta Superintendencia, de lo cual se evidenció la Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS del 20 de junio de 2016, que contempla la información obtenida como resultado de la inspección efectuada por la Subdirección de Supervisión (SDS) de esta Superintendencia con fecha 14 de abril de 2016 sobre el CUS de “el predio”, en la cual se concluye, entre otros, que: **a)** *“según inspección técnica realizada, el área ocupada por la Asociación de Vivienda Milagritos es de aproximadamente 2079,29 m²”*; y, **b)** *“la Asociación en mención está conformada por 26 lotes de viviendas, las mismas que se encuentran construidas en su mayoría de material noble existiendo viviendas hasta de 2 niveles, cuentan con todos los servicios básicos, según manifiestan los ocupantes pagan autovaluos”*.
- vi)** Respecto a la zonificación de “el predio”, de conformidad con el Plano de Zonificación de la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 021-2006-MDM del 13 de diciembre de 2006, “el predio” se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media (R-3).

10. Que, ante lo indicado en el inciso **iii)** del considerando anterior, con Oficio N° 01708-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024, notificado el 18 de abril del mismo año, esta Subdirección requirió a la Municipalidad Distrital de Marcona, se sirva informar: i) si “el predio” recae dentro del derecho de vía; y, ii) de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste, para lo cual se adjunta al presente documento la documentación técnica (memorias descriptivas y planos) de “el predio” presentada por “la administrada”, con cuadro de coordenadas UTM. Ante el vencimiento del plazo otorgado para la atención de ello y sin respuesta alguna, dicho requerimiento se reiteró con Oficio N° 01844-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2024, notificado en la misma fecha.

11. Que, al respecto, mediante Oficio N° 224-2024-OGACyGD/MDM presentado el 9 de julio de 2024 (S.I. N° 19259-2024), la Municipalidad Distrital de Marcona informó, entre otros, que “el predio” no recae en vía existente y que no cuenta con ningún planeamiento integral o plano de lotización aprobado para dicho fin; en tal sentido, no se advierte afectación a bienes de dominio público.

12. Que, por su parte, en atención a lo expuesto en el inciso **iv)** del noveno considerando y a las competencias atribuidas del Organismo de Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI¹, mediante Oficio N° 01841-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2024, notificado el 16 de mayo del mismo año, a través de su Mesa de Partes Virtual, esta Subdirección solicitó a COFOPRI se sirva informar si, respecto de “el predio”, viene realizando o evaluando algún procedimiento de formalización de la propiedad informal a través de procesos de titulación o programará en sus futuros planes de formalización de la propiedad informal a favor de los ocupantes pertenecientes a la Asociación de Vivienda Milagritos, bajo apercibimiento de resolver el presente procedimiento con la documentación que obra en autos; sin embargo, vencido el plazo y a la fecha de emisión de la presente resolución, no se ha recepcionado respuesta por parte de COFOPRI. En ese sentido, se efectuó el apercibimiento

¹ De acuerdo al artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, teniendo en cuenta además la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización”, el Organismo de Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI es quien ejecuta de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado entre el periodo del 01 de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2015.

contenido en el Oficio N° 01841-2024/SBN-DGPE-SDDI y se continuó con la tramitación del presente procedimiento administrativo, conforme a lo contemplado en el artículo 98° de "el Reglamento"².

13. Que, al haberse determinado que "el predio" es de titularidad del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento de "la administrada"; en tal sentido, debe considerarse que, para el supuesto de venta directa previsto en el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento", se regulan los siguientes requisitos: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante "primer requisito"); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "segundo requisito"); los cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en tal contexto, a través del Informe Preliminar N° 01001-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la administrada", con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en "el predio", con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, producto de lo cual se advirtió lo siguiente:

- i) La liquidación del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2022, la declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) correspondiente al año 2022 y la constancia de posesión n° 026-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona, han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en "el predio".
- ii) En cuanto a la constancia de posesión del 06 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca, si bien en la evaluación técnica contenida en el Informe Preliminar N° 00496-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril del presente año, se estableció que "(...) respecto del Lote 23 se indica que antes era el Lote N° 07, de los linderos consignados y el área se concluye que corresponde al Lote en cuyo ámbito se encuentra comprendido "el predio", por tanto, se infiere que la Constancia de Posesión emitida el 06.12.2006 corresponde a este, no se ha podido sustentar ello con los datos y/o documentos técnicos tales como un plano de lotización emitido por la autoridad competente; por lo que, a criterio de esta Subdirección, no se ha sustentado de manera indubitable la correlación de "el predio" con la constancia de posesión del 06 de diciembre de 2006, no siendo en consecuencia un documento idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.

15. Que, en atención a lo expuesto y al no haber cumplido "la administrada" con la presentación de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02413-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024 (en adelante "el Oficio") (fojas 46 al 48), mediante el cual se requirió a "la administrada" presentar lo siguiente:

- a) Presentar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, debidamente suscrita por "la administrada" y su cónyuge, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, en cuyo supuesto, deberá presentar la partida registral del registro personal donde consta inscrito ello.
- b) Presentar los requisitos formales de la causal de venta directa invocada, 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.

² Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades y que, en caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

- 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.

16. Que, para dicho efecto, se otorgó a “la administrada” un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil³, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, con la finalidad de que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del numeral 189.2)⁴ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4)⁵ de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el inciso 146.1⁶ del artículo 146° 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”).

17. Que, es preciso señalar que, “el Oficio” fue notificado el **11 de setiembre del 2024**, vía personal, al domicilio consignado por “la administrada” en su solicitud de venta directa, según consta en el cargo de notificación (fojas 46 al 48), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el **26 de setiembre del 2024**.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que, “la administrada” no ha presentado documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que el presente pronunciamiento no constituye una declaración de fondo, para lo cual deberá tener en consideración el marco normativo vigente.

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

³ 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.

⁴ **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.

⁵ **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.

⁶ **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.

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; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 01001-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 01289-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Sra. **ENMA NATALIA VALERIO LOYOLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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).

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI