



RESOLUCIÓN N° 1343-2024/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 21 de octubre del 2024

El Expediente N° 1353-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la Sra. **VICTORIA ROJAS SANDÓN VDA. DE ROMAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 9 820,11 m² (0.98201 ha), ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura 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 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 11 de octubre del 2023 (S.I. N° 27714-2023), la Sra. **VICTORIA ROJAS SANDÓN VDA DE ROMAN** (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) prevista en el artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 02); **b)** Memoria Descriptiva suscrita por el ingeniero civil Nilton César Chuzon Fernández (fojas 03 al 04); **c)** Plano Perimétrico-Ubicación suscrito por el ingeniero civil Nilton César Chuzon Fernández (fojas 05); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 06 al 11); **e)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 12); **f)** Copia certificada de la Constancia de Posesión N° 520-2006-ALC/MDV emitida por la Municipalidad Distrital de Vegueta (fojas 13); **g)** Certificado de Posesión de un terreno eriazado emitido por la Juez de Paz del distrito de Vegueta (fojas 14 al 15); y, **h)** CD con archivos digitales (fojas 16).

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° 00014-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero del presente año (fojas 17 al 21), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 50233496 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 149480.
- ii) De la revisión en el Visor IGN del Instituto Geográfico Nacional y en el Visor SIGRID Portal del CENEPRED, se aprecia que “el predio”, gráficamente, se encuentra atravesado de manera transversal por una acequia y se visualizan dos canales que discurrirían próximos a su lindero sur: Primavera Concesionario y Miramar Bajo.
- iii) De la revisión en la base de datos del Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado, se advierte que “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión incorporado a esta base de datos con el código vigente N° 1637-2020.
- iv) De la evaluación desde la perspectiva técnica de la copia certificada de la Constancia de Posesión N° 520-2006-ALC/MDV emitida por la Municipalidad Distrital de Vegueta y el Certificado de Posesión de un terreno eriazo emitido por la Jueza de Paz del distrito de Vegueta, que forman parte de la documentación presentada por “la administrada”, se advierte, entre otros, que: *“Los documentos antes mencionados datan de los años 2006 y 2008, en ellos se indica la referencia de la ubicación de “el predio”, Carretera Panamericana Norte en el caso de la Constancia de Posesión, y Vial Ancón Pativilca en el Certificado de Posesión de la Jueza de Paz, ambos refieren km. 160+50, tal y como figura en la memoria descriptiva*

adjunta por “la administrada”. Asimismo, se aprecia que ambos documentos indican el área de 9 820 m² o su equivalente de 0.98201 has., asimismo refieren linderos, colindancias y distancias con precisión de decimales, idénticas a las consignadas en los documentos técnicos adjuntos por “el administrado”, plano perimétrico y memoria descriptiva de mayo del año 2023, elaborados y suscritos por el ingeniero Nilton César Chuzón Fernández, como resultado de la mensura y levantamiento planimétrico llevado a cabo en campo. No obstante, lo anteriormente referido, en el Certificado de Posesión otorgado por la Jueza de Paz, detalla una ocupación de una casa rústica con estera de 3x4 metros, un corral de chanchos, patos, gallinas, etc, que ocupan aproximadamente 60 m², área que representa aproximadamente el 0.06 % de la extensión de “el predio” solicitado en venta.”.

- v) 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, del periodo 2009 al 2023, se advierte lo siguiente: **i)** en la imagen de abril del 2009, se visualiza, entre otros, que no existe delimitación física y no se advierte el desarrollo de actividad alguna; por lo que, se deduce que “el predio” se encontraba desocupado, siendo que dicha condición se mantiene hasta la imagen del año 2016; **ii)** en la imagen de enero del 2016, se visualizan dos (02) casetas que, en conjunto con su área libre, suman aproximadamente 200 m² (equivalente a 2% de “el predio”), no advirtiéndose en el resto del área ocupación alguna; y, **iii)** en la imagen de abril del 2023, la situación física de “el predio” cambia, pues se visualiza la cabaña de aproximadamente 16 m² se traslada más al fondo y otros elementos, posiblemente corrales, estanques de agua, o arbustos, que con las áreas de circulación, comprenden aproximadamente un área dispersa de 1000 m², lo que representa un 10% de su extensión; al ingreso se observa tierra o desmonte acumulado.

10. Que, ante lo indicado en el inciso **ii)** del considerando anterior, con Oficio N° 00289-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2024, notificado el 19 de enero del mismo año, esta Subdirección requirió a la Autoridad Nacional del Agua (ANA), se sirva informar: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico; **ii)** de ser el caso, precisar el área involucrada, con la documentación técnica correspondiente; e, **iii)** indicar si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Ante el vencimiento del plazo otorgado para la atención de ello y sin respuesta alguna, dicho requerimiento se reiteró con Oficio N° 00890-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2024, notificado el 26 de febrero de 2024.

11. Que, al respecto, mediante Oficio N° 0024-2024-ANA-AAA.CF-ALA.H presentado el 7 de marzo de 2024 (S.I. N° 06099-2024), la ANA informó que ha programado realizar el 11 de marzo de 2024, una evaluación en campo de “el predio” con el fin de recabar la información necesaria para atender lo solicitado por esta Subdirección.

12. Que, transcurrida la fecha indicada por la ANA y sin recibir documentación alguna, se reiteró el requerimiento de esta Subdirección mediante Oficio N° 01707-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024, notificado el día siguiente 11 de abril de 2024. Al respecto, con Oficio N° 0040-2024-ANA-AAA.CF-ALA.H presentado el 17 de abril de 2024 (S.I. N° 10280-2024), la ANA informó que en el Informe Técnico N° 016-MKGV-2024 se da cuenta de la evaluación realizada, indicando que adjunta dicho informe como anexo.

13. Que, con Oficio N° 01757-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2024, notificado el día siguiente 24 de abril de 2024, este despacho comunica al ANA que, de la revisión de los documentos remitidos, se advierte un Acta de Verificación Técnica de Campo, mas no adjunta el referido informe; en tal sentido, se solicitó remitir dicho documento en un plazo no mayor de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio.

14. Que, mediante Oficio N° 0049-2024-ANA-AAA.CF-ALA.H presentado el 17 de mayo de 2024 (S.I. Nros. 13405-2024 y 13441-2024), remite el Informe Técnico N° 016-MKGV-2024, indicando a su vez que, no existe ningún canal que pase de forma transversal ni camino de servidumbre en “el predio”; en tal sentido, no se advierte afectación a bienes de dominio público hidráulico.

15. Que, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, 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 requisitos formales en el artículo 223° del referido cuerpo normativo.

16. Que, en tal contexto, a través del Informe Preliminar N° 00965-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto 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 Constancia de Posesión N° 520-2006-ALC/MDV emitida por la Municipalidad Distrital de Vegueta con fecha 10 de marzo de 2006, es expedida antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 y cuenta con los datos técnicos suficientes tales como ubicación, área solicitada, linderos y otros para establecer la correlación con “el predio”.
- ii) El Certificado de Posesión de un terreno eriazo emitido por la Juez de Paz del distrito de Vegueta, emitido con fecha 20 de abril de 2008, data con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 y, si bien, el referido documento alude al área solicitada en venta directa por “la administrada”, también es cierto que indica lo siguiente en su contenido: “(...) **CONSTATANDO**: encontrándose una casa rustica con estera de 3x4 m, también un corral de chanchos, patos y gallinas etc. (...)”, respecto de lo cual, conforme se desprende de la evaluación técnica descrita en el ítem iv) del numeral 3.2.1) del presente informe, ello equivale a un área aproximada de 60 m², equivalente a un 0.06% del área solicitada por “la administrada”.
- iii) Aunado a ello, según lo determinado en el ítem v) del numeral 3.2.1) del presente informe, la visualización de las imágenes satelitales evidenciaría que “el predio” se encuentra desocupado en su mayor extensión y que no contaría con delimitación física salvo la cabaña de aproximadamente 16 m².
- iv) Al respecto, el supuesto de venta directa previsto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” establece como requisito que el predio se encuentre **delimitado y destinado, en su mayor parte**, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; es decir, más del 50% de la extensión solicitada cumpla con estas condiciones, para lo cual, en el caso en concreto, el 50% de “el predio” equivale a 4 910,055 m².
- v) En tal sentido, se advierte discrepancia entre las declaraciones contenidas en el Certificado de Posesión de un terreno eriazo emitido por la Juez de Paz del distrito de Vegueta y la Constancia de Posesión N° 520-2006-ALC/MDV emitida por la Municipalidad Distrital de Vegueta, en cuanto a la ocupación que vendría ejerciendo “la administrada” sobre “el predio”; por lo tanto, la calificación integral de dichos documentos no causa convicción a esta Subdirección y no resultan, en consecuencia, idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

17. 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° 02358-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 60 al 61), mediante el cual se requirió a “la administrada” presentar lo siguiente:

- a) 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.

- 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.

18. 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 hábil¹, 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)² del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4)³ de “la Directiva N° DIR0002-2022/SBN” y el inciso 146.1⁴ 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”).

19. Que, es preciso señalar que, se gestionó la notificación de “el Oficio” vía personal al domicilio consignado por “la administrada” en su escrito presentado el 3 de julio de 2024 (S.I. N° 18625-2024), de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. No obstante, según consta en el acta de notificación (fojas 62), “el Oficio” fue devuelto puesto que no fue posible ubicar la dirección indicada por “la administrada”.

20. Que, sin perjuicio de ello, “el Oficio” fue notificado el **19 de setiembre del 2024**, vía correo electrónico, a la dirección electrónica consignada por “la administrada” en su escrito presentado el 3 de julio de 2024 (S.I. N° 18625-2024), según consta en el cargo de notificación (fojas 63), 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 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 **4 de octubre del 2024**.

21. 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.

22. 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.

¹ 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.

² **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.

³ **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.

⁴ **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.

23. 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”.

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° 00965-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1393-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Sra. **VICTORIA ROJAS SANDÓN VDA. DE ROMAN**, 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