

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1050-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 234-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MEDALLIT FELICITA SALINAS VALVERDE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de las áreas de 95,076 m² ubicada en el Centro Poblado La Gramita, el distrito y provincia de Casma y departamento de Ancash; 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 (en adelante "el TUO de la Ley") 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 21 de febrero del 2023 (S.I. N° 04224-2023), **MEDALLIT FELICITA SALINAS VALVERDE** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 4); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma (fojas 7); **c)** declaración jurada (fojas 11); **d)** constancias de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del distrito de Casma el 13 de agosto del 2009, 16 de marzo del 2015 y 19 de noviembre del 2021 (fojas 12); **e)** constancia de vivencia emitida por el teniente gobernador del sector Calera La Gramita el 26 de noviembre del 2010 (fojas 15); y, **f)** recibo de servicio público emitido por la empresa Ergón Perú en febrero del 2022 (fojas 16).

3. 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.

4. 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").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. 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.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: *"Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados..."*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: *"Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario"*.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de este, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0576-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2023 (fojas 20); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de "el predio" de acuerdo a las coordenadas consignadas en la memoria descriptiva, en sistema de proyección UTM - Datum PSAD56 - Zona 17S, resulta un área gráfica de 440,00 m², que corresponde al área del cual "la administrada" afirma tener posesión, más no del área peticionada de 95,076 m², en ese sentido se deja constancia que el área evaluar será de 440 m², en adelante "el predio".
- ii. Por otro lado, del contraste con las imágenes satelitales del Google Earth, se verifica que la poligonal reconstruida recae en acantilado y área acuática, advirtiendo que esta no se encuentra correctamente georreferenciada, al respecto, de la memoria descriptiva se tomó conocimiento que las coordenadas del predio de 440 m² fueron tomadas en función del plano de Trazado y Lotización del Centro Poblado Caleta La Gramita, elaborado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (PTL N° 227-COFOPRI-2000-CHIMBOTE), el cual también está desplazado de su ubicación real. Cabe señalar que "el predio" y el referido PTL se encuentra a una distancia de 130 metros aproximada.

- iii. Por consiguiente, con la finalidad de realizar la presente evaluación técnica y que esta responda a la realidad física, se ha realizado la corrección del desplazamiento de la poligonal del predio de 440 m² y del PTL del Centro Poblado Caleta La Gramita, tomando en cuenta las imágenes de satélite de Google Earth, por lo que su ubicación es de carácter referencial, sujeto a la validación del administrado de ser necesario.
- iv. 14,47 m² (representa el 3,29 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11025653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 79476.
- v. 315,99 m² (representa el 71,81 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11028436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 102464.
- vi. 101,28 m² (representa el 23,02 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P09080330 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Casma, constituyendo área de circulación del Centro Poblado Caleta La Gramita.
- vii. 8,26 m² (representa el 1.88 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P09080375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma.
- viii. Se desprende que “el predio” se encuentra fuera del ámbito de zona de dominio restringido (ZDR); sin perjuicio de lo señalado, en tanto la evaluación es el resultado de un trabajo en gabinete, lo establecido está sujeto a verificación en inspección de campo, en la etapa que corresponda. Se encuentra en un ámbito donde no se ha identificado zonificación alguna.
- ix. “El predio” constituye un terreno de naturaleza eriaza, en una zona de crecimiento urbano, no presenta cerco perimétrico que restrinja su acceso efectivo de terceros, en su interior se aprecia hasta dos edificaciones de tipo vivienda, la primera ubicada al norte de “el predio”, que ocupa el 20% aproximado, cuya existencia se advierte desde la imagen de octubre del 2018 y la segunda es una estructura ubicada en la parte central que ocupa el 5% aproximado. Análisis sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth del periodo 2004-2021.

11. Que, respecto del área señalada en el ítem vi) del considerado precedente, esta recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); el cual a su vez constituye un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”².

12. Que, por otro lado, respecto del área señalada en el ítem vii) del décimo considerando, esta recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno. De conformidad con lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, que 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.

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

13. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que el área de 330,46 m² (representa el 75,10 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” donde pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a)** Declaración Jurada del 14 de julio del 2016 y recibo de servicio público facturado en febrero del 2022; al respecto, se advierte de este documento no es idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, toda vez que no cumplen con lo descrito en el numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”.
- b)** Constancias de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del distrito de Casma del 16 de marzo de 2015, 19 de noviembre del 2021 y 26 de noviembre del 2010 y constancia de vivencia emitida por el teniente gobernador del sector Calera La Gramita el 26 de noviembre del 2010; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- c)** Constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Casma del 13 de agosto del 2009; al respecto, los datos consignados son insuficientes para realizar la correlación con “el predio”, por lo que no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 2682-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 40), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta directa excluyendo las áreas de 101,28 m² y 8,26 m² (representa el 24,90 % de “el predio”) las cuales no pueden ser objeto de actos de disposiciones; **ii)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 15 de junio del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo³ (fojas 43). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 3 de julio del 2023.

16. Que, mediante escrito presentado el 3 de julio del 2023 (S.I N° 16947-2023) (fojas 50), dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “la administrada”, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** constancias de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del distrito de Casma el 13 de agosto del 2009 (fojas 53); **b)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 58); **c)** seis (6) fotografías (fojas 63); **e)** memoria descriptiva (fojas 70); y, **f)** plano perimétrico (fojas 73).

³ D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

17. Que, virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- Respecto a reformular el pedido de venta directa del “área disponible”:

De la revisión de su solicitud y la documentación adjuntada, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1228-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2023 (fojas 75) en el cual se concluye, entre otros, respecto del área de 330,46 m² lo siguiente:

- a) 315,99 m² (representa el 95,62 %) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11028436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 102464.
- b) 14,47 m² (representa el 4,38 %) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11025653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 79476.

En consecuencia, se concluye que “la administrada” ha cumplido con excluir las áreas de 101,28 m² y 8,26 m² (representa el 24,90 % de “el predio”), las cuales no pueden ser objeto de actos de disposiciones.

- Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende “la administrada” solicita la venta directa invocando la causal 4) del artículo 222° de” el Reglamento”.

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se ha determinado lo siguiente:

- La constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Casma el 13 de agosto del 2009; no constituye documentación idónea para acreditar la posesión del área solicitada toda vez que esta ya fue valorada en “el Oficio”, tal como se describe en el décimo tercer considerando de la presente resolución.
- La constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Casma el 13 de agosto del 2009; al respecto, los datos consignados son insuficientes para realizar la correlación con “el predio, por lo que no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión.
- Seis (6) fotografías; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión toda vez que no se puede determinar su correspondencia con el área solicitada, así como tampoco la no ha sido emitido por alguna entidad según del inciso d) del numeral 3) del artículo 6.2 “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la segunda observación.

- Respecto a adjuntar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la tercera observación.

18. Que, mediante los escritos presentados el 4 y 6 de julio del 2023 (S.I N° 17104-2023 y 17457-2023) (fojas 85), es decir fuera del plazo señalado en el décimo quinto considerando, “la administrada”, señala que subsana la omisión de no consignar firma en la solicitud, asimismo adjunta más medios probatorios a su solicitud de venta directa; sin embargo, de acuerdo al marco legal

descrito en quinto considerando, no corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados.

19. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0919-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1147-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **MEDALLIT FELICITA SALINAS VALVERDE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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 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