

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1088-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1276-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 706 m², ubicado en el kilómetro 71 de la carretera Panamericana Sur – Caleta S/N Puerto Viejo en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete 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 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 que derogo el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de noviembre de 2022 (S.I. N° ° 31287-2022), **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo señala ejercer la posesión por más de 10 años (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de pagos de impuesto Predial (HR) y Declaración Jurada de Autovaluo (PR) del año 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, cancelados el 27/10/2017; del año 2018 cancelado el 26/02/2018, del año 2019 cancelado el 14/02/2019, del año 2020 cancelado el 03/02/2020, del año 2021 cancelado el 11/03/2021 y del año 2022 cancelado el 02/03/2022; **b)** Certificado Registral Inmobiliario en la Oficina Registral de Cañete - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 37); **c)** Copia de la Partida registral N° 21021538 de la Oficina Registral de Cañete - Zona Registral N° IX – Sede Lima, de fecha 14/02/2022 (fojas 34); **d)** Constancia de Registro de la Solicitud de Ingreso N° 12677-2022, a la SBN de fecha 12/05/2022 (fojas 67); **e)** Formulario N° 002-TUPA/SBN-SDRC, de Solicitud de Búsqueda Catastral de la Base de datos SINABIP, de fecha 12/05/2022

(fojas 68); **f)** Esquela de Notificación N° 00111-2022/SBN-GG-UTD (fojas 68); **g)** Oficio N° 00602-2022/SBN-DGPE-SDS de fecha 25/04/2022 (fojas 80); **h)** Memoria descriptiva de “el predio” de fecha 26/05/2022 y Plano perimétrico - ubicación, documentación técnica firmada por el Ing. Civil Certificado Javier Edgar Dueñas Arce con Reg. CIP N° 267079 (fojas 87); **i)** Constancia de no Adeudo Municipal N° 007-2022-GAT-MDSA de fecha 31/05/2022 (fojas 90); **j)** Acta de Inspección Judicial – Constatación, emitida por la el Juzgado de Paz de San Antonio de fecha 22/12/2009; **k)** Resolución de Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural N° 0450-2022- GODUR-MPC de fecha 29/12/2020 (fojas 92); **l)** Declaración Jurada emitida por el Juzgado de Paz de San Antonio (fojas 96); **ll)** Acta de Sucesión intestada y de Protocolización de actuados de Don Víctor Hugo Velarde Laguna; y, **m)** Copia del DNI de “la administrada”.

4. 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”).

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 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”.

6. 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 “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, 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.

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, 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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación adjuntada a su solicitud, advirtiéndose que no adjuntó documentación técnica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100° de “el Reglamento”, sin embargo, adjunta Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia que corresponde a “el predio”, por lo que se ha elaborado el Informe Preliminar N° 01678-2022/SBN-DGPE-

SDDI del 30 de diciembre del 2022 (fojas x), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Recae sobre los siguientes ámbitos:

Item	CUS	Partida	Titular	Área (m ²)	%
1	37649	21021538	Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales	1189,68	69,73
2	—	21224038	Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.	344,43	20,19
3		Sin antecedente Registral		171,89	10,08
				1706,00	100,00

ii) Revisada la partida registral N° 21021538, se advierte que sobre el terreno de la citada partida se ha otorgado servidumbre gratuita de instalación de tuberías de agua reservorio, subestación de bombas, líneas de fuerza para las bombas y red de telefónica, que están destinadas al uso racional de las concesiones Mineras que se encuentren a favor de la compañía de Cemento Chilca S.A., de conformidad con la Resolución Directoral N° 61- de fecha 25 de febrero de 1953; sin embargo, no se cuenta con documentación técnica que permita determinar si “el predio” se encuentra afectado o no a la servidumbre, por lo que, de ser necesario, se recomienda solicitar información a la entidad competente.

iii) Se encuentra en el ámbito de la partida N° 49088403 que corresponde a una Concesión para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica de la empresa de distribución Eléctrica de Lima Sur S.A. – EDELSUR S.A. (Hoy Luz del Sur).

iv) Considerando que “el predio” es ribereño al mar, se advierte línea de rompimiento de la continuidad geográfica por la existencia de un acantilado, por lo que según el artículo 6^o1 del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.

v) Se superpone en 140,84 m² (8.26%) con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto viejo – Cementerio Puerto Viejo, afectando el área de propiedad estatal con CUS N° 37649.

vi) Se encuentra colindante a la vía vecinal LM-839, denominada Vía Colectora que tiene una sección vial de 25 ml; respecto de la cual, corresponde verificar en campo, el área de superposición, en la etapa que corresponda.

vii) Según el Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado con Ordenanza N° 023-2000-MPC, “el predio” presenta zonificación de Zona Turística 2 ZT-2, que permite los usos cultural, turístico, recreativo, deportivo comercial, también, el uso Residencial - Vivienda Multifamiliar de Densidad Alta (R5 a R8).

viii) Según las imágenes satelitales del periodo del 24.02.2007 hasta el 10.01.2022, se observa que, el área de propiedad estatal en el año 2007 se encuentra desocupado y libre de edificaciones, en mayo del 2013 se visualiza plantaciones que estarían ocupando el 50% de “el predio”, en la actualidad estaría cercado por su lado este y sur, no observando edificaciones en su interior.

11. Que, de lo expuesto en el ítem i) del considerando anterior, ha quedado determinado que el área de 344,43 m², se encuentra inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56^o2 de “el Reglamento”.

¹ **Artículo 6.- Continuidad de la Zona de Dominio Restringido** Se entenderá que existe continuidad geográfica cuando dentro de la proyección perpendicular de 200 metros a que se hace referencia en el artículo anterior, no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley, tales como carreteras, terminales pesqueros o marítimos u otras obras de infraestructura pública que por su extensión o dimensiones, den lugar a considerar que los terrenos ubicados más allá de dichos accidentes geográficos u obras de infraestructura no forman parte de la zona de playa protegida, aun cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros

² **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales** 56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

12. Que, a su vez ha quedado determinado que el área de 171,89 m² se encuentra sin inscripción registral, por lo que tampoco puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 76.1° del artículo 76°³ de “el Reglamento”. Debiéndose comunicar a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe iniciar las acciones para su inmatriculación.

13. Que, asimismo, en atención a lo señalado en el ítem v) del décimo considerando, se ha determinado que el área de 140,84 m², se superpone con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo, declarado como tal por Resolución Directoral N° 769-INC del 07 de abril de 2010, por lo tanto, constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993⁴, concordado con el segundo párrafo del artículo 5⁵ y el numeral 6.1) de su artículo 6° de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

14. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, ha quedado determinado que “el predio” se ha reducido a un área de 1 048,84 m², el cual es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad (en adelante, “área disponible”).

15. Que, asimismo es preciso señalar que esta Subdirección realizó consultas conforme se detalla a continuación:

- Mediante Oficio N° 03036-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2023, se solicitó al INGEMMET se sirva a informar si sobre “el predio” se superponen derechos mineros, a fin de señalar si existe alguna restricción para poder disponer del mismo. En atención a ello mediante Oficio N° 0638-2023-INGEMMET/DC presentado el 19 de julio de 2023 (S.I. N° 18914- 2023), informo el INGEMMET no tiene competencia para emitir pronunciamiento sobre si existe alguna limitación o restricción a fin de disponer “el predio”.
- Mediante Oficio N° 03441-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2023, se solicitó a Luz del Sur S.A.A se sirva a informar lo siguiente: **a)** indique y/o confirme el porcentaje que se encuentra superpuesto con la Concesión Eléctrica de Lima Sur S.A. y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); y, **b)** indique si existe alguna limitación o restricción a fin de disponer el predio. Para tal efecto, se adjunta la documentación técnica correspondiente. En atención a ello mediante Oficio N° LE-384.23/DSL presentado el 06 de setiembre de 2023 (S.I. N° 24155-2023), informó que “el predio” efectivamente se encuentra ubicado dentro de la Concesión antes referida para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica con carácter de Servicio Público de Electricidad en las Zonas Sur y Este de la provincia de Lima entre las cuales se encuentra el distrito de San Antonio, la misma que no constituye un derecho real ni obstáculo para la inscripción de actos registrales. Asimismo, que en dicha área no tiene redes y/o instalaciones eléctricas que limiten o restrinjan alguna su disposición.
- Por otro lado, se informa que mediante Oficio N° 03288-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020⁷ se requirió al Ministerio de Energía y Minas informe si “el predio” recae dentro

³ **Artículo 76.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición 76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

⁴ Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

⁵ Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

⁶ Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

⁷ **Corresponde** al procedimiento de venta directa de un área de 1 706 m², seguido en el Expediente N° 880-2019/SBNSDDI por Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde, declarado inadmisibles con Resolución N° 0892-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29.12.2020 y declarado infundado el recurso de apelación mediante Resolución N° 0024-2021/SBN-DGPE de fecha 24.02.2021.

de la servidumbre gratuita de instalación de tuberías de agua reservorio, subestación de bombas, líneas de fuerza para las bombas y red de telefónica, que están destinadas al uso racional de las concesiones Mineras que se encuentren a favor de la compañía de Cemento Chilca S.A. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, el Ministerio de Energía y Minas, mediante Oficio N° 0055-2021/MINEM-DGM presentado el 14 de enero de 2021 (S.I. N° 00767-2021) informó que “el predio” no se encuentra afectado por la precitada servidumbre.

16. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 31 de marzo de 2023 (S.I. N° 08030-2022), “la administrada”, reitera su pedido de venta directa de “el predio”, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Oficio N° 00602-2022/SBN-DGPE-SDS de fecha 25/04/2022; **b)** Formulario N° 002-TUPA/SBN-SDRC, de Solicitud de Búsqueda Catastral de la Base de datos SINABIP, de fecha 12/05/2022; **c)** Esquela de Notificación N° 00111-2022/SBN-GG-UTD; **d)** constancia de Registro de la Solicitud de Ingreso N° 12677-2022, a la SBN de fecha 12/05/2022 (fojas 67), **e)** Acta de Inspección Judicial – Constatación, emitida por la el Juzgado de Paz de San Antonio de fecha 22/12/2009, **f)** Memoria descriptiva de “el predio” de fecha 26/05/2022 y Plano perimétrico - ubicación, documentación técnica firmada por el Ing. Civil Certificado Javier Edgar Dueñas Arce con Reg. CIP N° 267079; **g)** Certificado Registral Inmobiliario en la Oficina Registral de Cañete - Zona Registral N° IX – Sede Lima, **h)** Copia de la Partida registral N° 21021538 de la Oficina Registral de Cañete - Zona Registral N° IX – Sede Lima, de fecha 14/02/2022; **i)** Formulario de trámite, requiriendo cambio de titular del impuesto predial a favor de la sucesión de doña Gloria Lidia Marroquin Tapia de Velarde y de don Víctor Hugo Velarde Laguna, solicitado por “la administrada” de fecha 13.02.2023; **j)** Impuesto Predial (HR) y Declaración Jurada de Autovaluo (PR) del año 2023 a nombre de “la administrada” con su respectivo recibo de pago. Es preciso señalar que de la revisión de estos documentos se ha podido advertir que los referidos desde el literal a) hasta el literal i), ya han sido presentado en la solicitud primigenia.

17. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a)** Las declaraciones juradas de Predio Rústico (HR,PR) denominado Puerto Viejo de los años 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 a favor de Sucesión Víctor Hugo Velarde Laguna; copia certificada de la constancia de no adeudo municipal N° 007- 2022-GAT-MDSA de fecha 27 de enero de 2022 emitido por la Municipalidad distrital de San Antonio, resolución de gerencia de obras, desarrollo urbano y rural N° 0450-2020- GODUR-MPC de fecha 29 de diciembre de 2020 emitido por la Municipalidad provincial de Cañete, certificado de zonificación y vías N° 219-2020-SGPCUC-GODUR-MPC de fecha 29 de diciembre de 2020 emitido por la Municipalidad provincial de Cañete. Al respecto, de la evaluación de estos documentos se advierte que no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- b)** La copia de solicitud de certificado de búsqueda catastral emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de fecha 12 de mayo del 2022 y certificado de búsqueda catastral N° 00486-2022 y gráfico referencial de fecha 20 de mayo de 2022 y copia de solicitud de publicidad registral de fecha 07 de enero de 2022 y certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 2022-119393) y gráfico de evaluación técnica de fecha 10 de febrero de 2022 emitida por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Al respecto, de la evaluación de estos documentos, se advierte que se trata de solicitudes que tienen como propósito obtener información de una entidad pública, no obstante, tal situación no implica el ejercicio de posesión de “el predio” y además son posteriores al 25 de noviembre de 2010.
- c)** El acta de inspección judicial constatación de fecha 22 de diciembre de 2009 emitida por la Corte Superior de Justicia de Cañete Juzgado de Paz de San Antonio a nombre de Gloria Lidia Marroquin Tapia de Velarde y de don Víctor Hugo Velarde Laguna; al respecto, se advierte que el área, medidas perimétricas y linderos corresponden a los datos consignados en el plano perimétrico Lamina PE-01 de junio de 2016, presentado mediante S.I. 26959-2019, por lo que,

correspondería indicar que se trata de “el predio” y además es un documento emitido por entidad pública competente de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010. Sin embargo, es preciso señalar que “la administrada” se ha presentado en calidad de sucesora procesal, por lo que en virtud del artículo 108⁸ del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento, precisa que se configura la figura de la sucesión procesal cuando un sujeto ocupa el lugar de otro dentro de un procedimiento, en caso este último fallezca; situación que concurre en el caso materia de análisis, designando a “la administrada”, como la heredera universal de Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde y de don Víctor Hugo Velarde Laguna conforme a las sucesiones inscritas en las partidas N° 14670391 y N° 14979912 del registro de sucesiones intestadas de la Oficina Registral de Lima.

En tal contexto, es preciso indicar que de acuerdo a la Casación Nro. 2162-2014, Ucayali del 15 de julio de 2015 emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República señala en su octavo considerando lo siguiente:

“(…) que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (... Es decir, no a todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo”.

En consecuencia, del análisis del presente caso, el referido documento se encuentra emitido a favor de Gloria Lidia Marroquín Tapia De Velarde y de Don Víctor Hugo Velarde Laguna; por lo que no cumple con la formalidad descrita en el inciso c) del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

- d) Las copias legalizadas de dos certificados domiciliarios de fecha 09 de noviembre de 2005 y 18 de setiembre de 2004, suscritos por la Policía Nacional del Perú que señala el domicilio de los padres de “la Administrada” en Playa Puerto Viejo S/N San Antonio - Cañete. Al respecto, si bien estos documentos son de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y han sido emitidas por autoridad competente; sin embargo, no contiene información suficiente que permitan establecer su correspondencia con “el predio”; por lo que no cumple formalmente para acreditar su posesión.
- e) Las veintiocho (28) tomas fotográficas presentadas por “la Administrada”. Al respecto, se advierte que las referidas imágenes no cumplen con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”.

18. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 03436-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2023, se le requirió a “la administrada” lo siguiente: **a)** deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”; **b)** presentar la documentación que sustente la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa (en el presente caso causal 3), y numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; y **c)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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

⁸ **Código Procesal Civil Artículo 108.-** Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando: (...) 1.- Fallece una persona que sea parte en el proceso, es reemplazada por su sucesor, salvo disposición legal en contrario.

numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

19. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” a la dirección indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución el 08 de agosto de 2023, siendo recibida por ella misma; en consecuencia, se le tiene por bien notificada de conformidad con el 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 para subsanar las observaciones advertidas venció el **23 de agosto del 2023**.

20. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2023, (S.I. N° 22515-2023); es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **a)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico con coordenadas UTM, documentación técnica de fecha agosto del 2023, suscrita por el Ingeniero Civil Javier Edgar Dueñas Arce con Reg. CIP N° 267079; **b)** Declaración Jurada debidamente firmada por “la administrada”; y, **c)** Acta de Inspección Judicial – Constatación, emitida por la el Juzgado de Paz de San Antonio del 22 de diciembre de 2009.

21. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 21 de agosto de 2023, (S.I. N° 22515-2023), “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

a) Indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”:

- Al respecto, “la administrada” ha señalado que acepta reformular su solicitud, requiriendo el “área disponible”, adjuntado para ello la respectiva memoria descriptiva y plano perimétrico, por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

b) Adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que detallamos a continuación:

- Al respecto, “la administrada” ha presentado el Acta de Inspección Judicial – Constatación, emitida por la el Juzgado de Paz de San Antonio de fecha 22/12/2009, al respecto es pertinente mencionar dicho documento ya fue evaluado por esta Subdirección a través de “el Oficio”; determinándose que no acreditan formalmente la posesión de “el predio”. En ese sentido, queda determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

c) Presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento:

- Al respecto, “la administrada” ha presentado una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado debidamente firmada; por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

22. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” tan solo ha cumplido con subsanar sólo dos de las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual 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 esta resolución.

23. 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- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 Informe Brigada N° 0966-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1189-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

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