

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0062-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **608-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SHELLY MICAELA ALFARO GARAYAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 259,50 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito y provincia de Nasca y departamento de Ica (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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<sup>1</sup>, Resolución N° 0064-2022/SBN<sup>2</sup> y Resolución N° 0066-2022/SBN<sup>3</sup> (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 01 de junio de 2023 (S.I. N° 14021-2023), **SHELLY MICAELA ALFARO GARAYAR** (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del entonces Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento" por lo que dicho

<sup>1</sup> Decreto Supremo que aprueba la Sección Primera del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, publicado en el diario oficial El Peruano el 16 de septiembre de 2022.

<sup>2</sup> Resolución que aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 21 de septiembre de 2022.

<sup>3</sup> Resolución que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de septiembre de 2022.

requerimiento se adecuó a la causal de venta directa prevista en numeral 4 de artículo 222° del referido Reglamento. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “la administrada” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Constancia de posesión expedida por la Municipalidad Provincial de Nasca de fecha 28 de agosto de 2012 (foja 3); **b)** estado de cuenta corriente a la fecha del 28 de setiembre de 2002 expedido por la Municipalidad Provincial de Nasca (foja 4); **c)** recibo de consumo de luz del periodo del 27 de febrero del 2023 al 26 de marzo de 2023 expedido por la empresa ElectroDunas (foja 5); **d)** Recibo de consumo de agua expedido el 31 de marzo de 2023 expedido por el Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento (foja 6); y, **e)** copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) de “la administrada” (foja 7).

**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 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 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.

**8.** Que el numeral 142.1) del artículo 142° 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 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° 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, 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 presentada por “la administrada”; sin embargo, se advierte que no adjuntó documentación técnica a fin de poder evaluar su pedido de venta directa, por lo que, mediante Oficio N° 02726-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de junio de 2023 [en adelante “el Oficio” (foja 8)] se requirió, de acuerdo al artículo 100° de “el Reglamento”, la siguiente documentación:

- i) Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
- ii) Memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado. Cabe precisar que, la documentación técnica requerida resulta necesaria para identificar gráficamente el predio y realizar la evaluación técnica respectiva con la finalidad de determinar la titularidad, condición y libre disponibilidad del área solicitada, así como la competencia para evaluar la solicitud de venta directa.

Sin perjuicio de lo expuesto, evaluada la documentación que se adjuntó, se advirtió lo siguiente:

- La copia de la constancia de posesión del 28 de agosto del 2012, copia de recibo de caja ilegible del 28 de septiembre de 2022, copia del estado de cuenta corriente, emitido el 28 de septiembre del 2022, emitidos por la Municipalidad Provincial de Nasca, no constituyen documentos que acrediten formalmente el ejercicio de la posesión en la medida que fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”.
- Copia de recibo del recibo de suministro eléctrico emitido por la empresa ElectroDunas que acredita el consumo de energía eléctrica del mes de marzo de 2023 y copia de recibo de suministro de agua emitido por EMAPAVIGS S.A. que avala el consumo de agua del mes de marzo de 2023. Al respecto, debido a la naturaleza de dichos documentos, estos no se constituyen como idóneos para respaldar la antigüedad de su posesión, toda vez que no fueron emitidos por autoridad competente.

Adicionalmente, dado que la solicitud de venta directa se sustenta en la causal 4) del artículo del artículo 222° de “el Reglamento”, se deberá presentar la documentación descrita en el numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del artículo 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, conforme se detalla a continuación:

- Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil<sup>4</sup> adicional, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que presente la documentación solicitada en el referido Oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente

---

<sup>4</sup> 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, aprobado mediante Resolución N° 288-2015-CEPJ del 16 de setiembre de 2015.

en virtud del numeral 189.2<sup>5</sup> del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1<sup>6</sup> del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

**11.** Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue remitido el 14 de julio del 2023 al domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que el acta de constancia de notificación señala como motivo de la devolución del referido Oficio, lo siguiente: “falta indicar número”; por lo que, mediante el Oficio N° 04706-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023 [en adelante “el Oficio 2” (foja 14)], se volvió a remitir y comunicar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa al domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad (DNI) de “la administrada”; no obstante, en el acta de constancia se consigna como causa de devolución del “Oficio 2”, lo siguiente: “falta indicar el número”.

**12.** Que, habiendo agotado las vías correspondientes para la notificación de los oficios señalados en el considerando precedente, de conformidad con lo establecido en los numerales 21.1 y 21.2 del artículo 21°, en concordancia con el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”, se procedió con la notificación vía publicación en el diario oficial El Peruano el 30 de noviembre del 2023 de acuerdo con lo señalado en el inciso 23.1.2 del artículo 23°<sup>7</sup> del “TUO de la Ley 27444”, razón por la cual se tiene por bien notificada. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) días hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 19 de diciembre de 2023.

**13.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 00039-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0067-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SHELLY MICAELA ALFARO GARAYAR**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

---

<sup>5</sup> **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.

<sup>6</sup> **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.

<sup>7</sup> **Artículo 23°.- Régimen de publicación de actos administrativos**

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado: (...)

- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

P.O.I.N° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

**BETSY MILAGROS ABADO DELGADO**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**