

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0269-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **1511-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 4 798.13 m², ubicado en el fundo Tambo Real, colindante a la faja marginal del río Lacramarca, Av. Arenera y el Pueblo Joven Villa María, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash; 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 (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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 30 de octubre de 2023 (S.I. N° 29806-2023) **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** declaración jurada (fojas 3); **c)** memoria descriptiva (fojas 4); **d)** anexo I (fojas 8); **e)** fotografías (fojas 9); **f)** contrato de ratificación y rectificación del contrato de compraventa (fojas 11); **g)** constancia de certificación domiciliaria (fojas 13); **h)** constancia de no adeudo N° 0306-2013 (fojas 14); **i)** declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2021 (fojas 15); **j)** recibo N° 372197 (fojas 16); **k)** impuesto de alcabala (fojas 17); **l)** formulario único de trámite (fojas 18); **m)** constancia de no adeudo N° 1710-2018-GAT-MDNCH de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 19); **n)** constancia de no adeudo N° 0011-2022-GAT-MDNCH de 04 de enero de 2022 (fojas); **o)** acta de compromiso (fojas 23); **p)** constancia de no adeudo N°2622-2023-GAT-MDNCH de 20 de octubre de 2023 (fojas 24); **q)** acta de inspección técnica policial (fojas 26); **r)** contrato de compraventa de bien inmueble (fojas 27); **s)** copia certificada de denuncia (fojas 28); **t)** oficio N° 537-

2014/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58); **u**) contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 60); **v**) presupuesto de servicio (fojas 62); **w**) recibos de Hidrandina (fojas 35); **x**) planos (fojas 36); **y**) copia literal de la partida registral (fojas 37); y, **z**) copia simple de licencia de funcionamiento (fojas 41).

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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que 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.

6. 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”).

7. 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 inadmisibile 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”.

8. 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.

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 éste, 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, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 353-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2024 (fojas 42) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio” se encuentra superpuesto con dos (2) predios matrices inscritos en la Oficina Registral de Chimbote, por lo que se presume que hay duplicidad registral de acuerdo al detalle siguiente:

N°	CUS (TIPO DE CUS)	ÁREA SUPERPUESTA %	DENOM. PREDIO	PARTIDA N°	TITULAR REG.
2	107129 (Municipal)	100	Predio Del Estado	P.E.: 11095861	Estado Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
3	176489 (Provisional)	100	Predio Gran Trapecio Parcela 1	P.E.: 07022460	Municipalidad Provincial del Santa

- ii. En las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se trata de un predio de naturaleza urbana, de forma regular y topografía plana, ubicado en el margen derecho del río Lacramarca y según histórico de imágenes hasta fecha más reciente (abril 2023), se visualiza ocupación, edificación y cerco perimétrico no se puede determinar el uso del predio materia de solicitud. Cabe indicar que el predio solicitado forma parte de otro predio de mayor extensión.

11. Que, mediante Resolución N° 251-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de marzo de 2024 (foja 65) (en adelante “la Resolución 1”) esta Subdirección declaró improcedente su solicitud de venta directa de “el predio”, en la medida que de la evaluación realizada se determinó que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11095861 del Registro de Predios de Chimbote, no es menos cierto que existe duplicidad registral entre la referida partida y que la partida registral N° 07022460 (de la Municipalidad Provincial de Santa) que es la más antigua, por tanto, no es posible aprobar actos de disposición sobre éste, debido a que se advirtió que no se encuentra en la excepción del artículo 95° de “el Reglamento” y que por tanto se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta además que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre.

12. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2024 (S.I. N° 09620-2024) (fojas 71) “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, alegando que adjunta en calidad de nueva prueba los siguientes documentos: i) copia de documento nacional de identidad (fojas 72); ii) sustentación técnica legal del proceso de cierre de partida (fojas 73); iii) resolución de la Unidad Registral N° 172-2023/ZRVII/UREG de 16 de agosto de 2023 (fojas 81).

13. Que mediante Resolución N° 763-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio de 2024 (en adelante “Resolución 2”) (fojas 94) se declaró fundado el recurso de reconsideración, disponiéndose retrotraer a la etapa de calificación formal el procedimiento de venta directa iniciado por “el administrado”, la cual comprende entre otros, la evaluación del cumplimiento los requisitos formales exigidos por la causal de venta invocada.

14. Que mediante Notificación N° 1865-2024/SBN-GG-UTD de 22 de julio de 2024 (fojas 97) la Unidad de Trámite Documentario -UTD procedió a notificar a “el administrado” con la “la Resolución 2” siendo recepcionada por Cesar (encargado) identificado con DNI N° 32960711. razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de Ley N° 27444”.

15. Que, mediante Informe Preliminar N° 01286-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de diciembre de 2024 (fojas 99), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- Copia simple de contrato de ratificación y rectificación del contrato de compraventa de bien inmueble de 12 de noviembre de 2013.
- Copia de certificación domiciliaria emitido el notario Eduardo Pastor La Rosa el 4 de octubre de 2013.
- Copia de constancia de no adeudo N° 0306-2013, Constancia de no adeudo N° 1710- 2018-GAT-MDNCH; Constancia de no adeudo N° 0011-2022-GAT-MDNCH; Constancia de no adeudo N° 2622-2023-GAT-MDNCH¹, todas emitidos por la Municipalidad Distrital de Nuevo

¹ Copia de constancia de no adeudo N° 0306-2013 indica que se canceló al impuesto predial y arbitrios municipales hasta el IV Trimestre del 2013.

Copia de constancia de no adeudo N° 1710- 2018-GAT-MDNCH mediante el cual indica que ha cumplido con cancelar el impuesto predial y arbitrios municipales hasta el IV trimestre del año 2018.

Chimbote el 26 de julio de 2013; 25 de octubre de 2018; 04 de enero de 2022 y 20 de octubre de 2023 respectivamente.

- d) Copia de declaración jurada de impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote el año de 2012; 2021, recibo de 25 de julio de 2013 recibos de 04 de febrero de 2014; recibos de 10 de marzo de 2021; formulario de pago de impuesto de alcabala emitido y pagado el 25 de julio de 2013.
- e) Copia de acta de inspección técnica judicial de 24 de noviembre de 2012.
- f) Copia simple de contrato de compraventa de 06 de junio de 2013.
- g) Copia certificada de denuncia emitido por la PNP División de Policía -Chimbote de 2 de octubre de 2013
- h) Contrato de suministro de energía eléctrica de 26 de diciembre de 2013.
- i) Copia de recibos de Luz emitidos por Hidrandina emitido el 18 de diciembre de 2021; 17 de setiembre de 2021; 03 de diciembre de 2013; 16 de setiembre de 2021; 18 de diciembre de 2021; 18 de setiembre de 2023;
- j) Copia de recibo de agua emitido por Sedachimbote S.A. de 22 de enero de 2014.
- k) Licencia de funcionamiento emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote el 02 de setiembre de 2022.

Al respecto, la documentación descrita desde el numeral a) hasta k), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, los referidos documentos no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”, de conformidad con el numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”.

Por lo que deberá presentar cualquiera de la documentación que detallamos a continuación:

- a) 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.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) 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.

Es importante resaltar que, dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de solicitud de compraventa.

16. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02816-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2024 (en adelante “el Oficio”)(fojas 101); requiriéndole a “el administrado” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 18 de diciembre del 2024, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM “Decreto

Copia de constancia de no adeudo N° 0011-2022-GAT-MDNCH mediante el cual indica que ha cumplido con cancelar el impuesto predial y arbitrios municipales hasta el IV trimestre del año 2021.

Copia de constancia de no adeudo N° 2622-2023-GAT-MDNCH señala que ha cumplido con cancelar el íntegro del impuesto predial y arbitrios municipales desde el año de 2008 hasta el año 2023. Sin embargo, no se adjuntaron los recibos de pagos realizados por lo que, no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”.

Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”². Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (2) días hábiles para subsanar la observación advertida **venció el 13 de enero del 2025**.

18. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 1286-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0277-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTOR JONATHAN PAZ PEREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

²Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024.