

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0312-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **736-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN FLOR DE LIZ II** representada por su presidenta Amanda Chabuca Machaca Huanca, peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **8,313.93 m<sup>2</sup>**, ubicado en el sector denominado Cerro Antonio, por la zona de la ladera colindando con el sector A6-4C, Pampas de San Antonio, del distrito San Antonio, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, 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 derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 50° y 51° 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 10 de setiembre de 2024 (S.I. N° 26717-2024), **ASOCIACIÓN FLOR DE LIZ II** representada por su presidenta Amanda Chabuca Machaca Huanca, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio” sin señalar causal del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** testimonio (fojas 4 al 12); **c)** solicitud (fojas 13); **d)** certificados de búsqueda catastral (fojas 16, 23); **e)** informes técnicos N° 1741-2024-Z.R. N° XII-SEDETACNA/UREG7CAT de 01 de febrero de 2024 (fojas 20; 27); **f)** informe técnico N° 15743- 2023-Z.R. N° XII-SEDE-TACNA/UREG7CAT de 20 de noviembre de 2023 (fojas 30); **g)** partida registral N° 11052090 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 34); **h)** memoria descriptiva (fojas 38); **e, i)** plano de ubicación (fojas 40).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1217-2024/SBN-DGPE-SDDI de 21 de noviembre de 2024 en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inmerso sobre un (01) ámbito inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°11053469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS provisional N° 195002.
- ii. Se descarta que “el predio” se superponga con solicitudes en evaluación o trámite para el otorgamiento de derechos.
- iii. No se superpone con un proceso judicial ni se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado. “La administrada” no ha indicado causal alguna, asimismo, no ha adjuntado documentos que permitan analizar la posesión de “el predio”.
- iv. Del cambio físico y ocupación de “el predio”, se observa que, a partir del año 2009, va aumentando de manera paulatina las construcciones, de la misma forma, al ser una topografía accidentada, se ven cambios en el terreno, presentándose así construcciones en un suelo aplanado y la existencia de trochas.

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 0819-2024/SBN-DGPE-SDDI de 2 de diciembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, 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:

- 1.- De acuerdo al numeral 6.2 de “la Directiva”, establece que para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando éste es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas, debiendo la solicitud contener la expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge las cuales están establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento”.

En virtud a lo expuesto, deberá presentar la documentación siguiente:

- Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del “el Reglamento”. Debiendo considerar que:

**1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo (causal 1):** copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.

**2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés (causal 2):** copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

**3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, (causal 3)** la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

- 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.
- e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

**4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, (causal 4)** para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

**5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo (causal 5):** instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

- Deberá presentar la **Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, firmado por el representante legal**, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- Finalmente deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo que antecede, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**12.** Que, mediante escrito presentado el 04 de diciembre de 2024 (S.I. N° 35823-2024) el señor Santiago Aparicio Condori Marón señala correo electrónico para notificación, sin embargo no es el representante de “la administrada”.

13. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02878-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre del 2024 (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “la administrada” 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 “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio 1” fue publicado mediante edicto realizado el 21 de diciembre de 2024 en el Diario Perú 21, que fue solicitado por esta Subdirección mediante Memorando N° 3447-2024/SBN-DGPE-SDDI de 16 de diciembre de 2024 motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.5<sup>1</sup>., del artículo 21 del “TUO de la Ley N.º 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida **venció el 15 de enero del 2025**.

15. Que, mediante escrito s/n presentado el 06 de enero de 2025 (S.I. N° 00360-2025) “la administrada” dentro del plazo solicita la ampliación de plazo y presenta la siguiente documentación: **a)** copia de documento nacional de identidad; **b)** copia de solicitud; **c)** copia del oficio N° 2878-2024/SBN-DGPE-SDDI. En tal sentido, mediante Oficio N° 0060-2025/SBN-DGPE-SDDI de 16 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de dos (2) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue publicado mediante edicto realizado el 31 de enero de 2025 en el Diario Perú 21, que fue solicitado por esta Subdirección mediante Memorando N° 00211-2025/SBN-DGPE-SDDI de 23 de enero de 2025.

16. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2025 (S.I. N° 02748-2025) “la administrada” presenta los siguientes documentos: **a)** documento nacional de identidad; **b)** constancia de posesión de 22 de octubre de 2022; **c)** acta de asamblea general extraordinario de 20 de agosto de 2024; **d)** 06 fotografías; **e)** visación de planos N° 221-2022-SGATL-GDU/MPM de 09 de marzo de 2022; **f)** plano perimétrico; y, **g)** declaración jurada.

17. Que, es preciso señalar que “la administrada” ha remitido la documentación señalada en el considerando que antecede, por lo que, corresponde que esta Subdirección determine si con la documentación presentada ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, conforme se detallan continuación:

**Respecto a la primera observación:**

“La administrada”, señala que se acoge a la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

**Respecto a la segunda observación:**

“La administrada”, presenta los siguientes documentos:

Copia de la constancia de posesión emitido por el Juez de Paz de San Antonio el 22 de octubre de 2022; Copia de acta de asamblea general extraordinario de 20 de agosto de 2024; 06 fotografías; copia de visación de planos N° 221-2022-SGATL-GDU/MPM de 09 de marzo de 2022 datan con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010, razón por la cual carecen de idoneidad para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de esta en “el predio”:

Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**Respecto a la tercera y cuarta observación:**

“La administrada”, presenta la declaración jurada de no tener impedimento sin embargo no señala que lo realiza en representación de “la administrada”. Asimismo no presenta la

---

<sup>1</sup> 21.5. En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente

declaración jurada acerca de autenticidad de los documentos presentados. Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la tercera y cuarta observación advertida.

**18.** Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” tan solo han cumplido con subsanar sólo una de las cuatro observaciones formuladas en “el Oficio 1”, 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.

**19.** Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar 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.

**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 Informe de Brigada N° 819-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 344-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN FLOR DE LIZ II** representada por su presidenta Amanda Chabuca Machaca Huanca, por los fundamentos 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 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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**