

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0338-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **1142-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA MARBELLA DE ANCÓN**, representado por su presidente, el Sr. Julio Alberto Veliz Bautista, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 25 382,20 m², ubicado a la altura del kilómetro 47,80 de la Carretera Panamericana Norte – Pasamayo, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 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 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 05 de octubre del 2023 (S.I. N° 27318-2023), la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA MARBELLA DE ANCÓN**, representada por su presidente, el Sr. Julio Alberto Veliz Bautista (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, sin invocar expresamente la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, señala que requiere la adjudicación de “el predio” para ejecutar sobre el mismo, el proyecto PROGRAMA DE VIVIENDA ASOCIACIÓN “PRO VIVIENDA MARBELLA” DE ANCÓN, por lo que se pasó a enmarcar bajo la causal que se encuentra regulada en el numeral 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** Oficio N° 204-2022-A-MDA de fecha 02.12.2022; **b)** Acuerdo de Concejo N° 70-2022-MDA de fecha 15.11.2022; **c)** Partida Registral n°14987493 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima; **d)** Documentación técnica con coordenadas UTM en DATUM WGS84 y PSAD56 – Z18S, de fecha setiembre 2022, suscrita por el Ing. Vitmer Valdivia Sánchez, con C.I.P. N° 214394 (Memoria Descriptiva, Plano de

Perimétrico PP-01 y Plano de Ubicación y Localización PU-01); e) Informe N° 938-2022-MDA/GDU/SGPUOPYC de fecha 30.11.2022; f) Memorándum N°368-2022- SG/MDA del 23.11.2022; g) Memorándum n°457-2022-SG/MDA del 10.11.2022; h) Informe N° 450-2022-GAJ/MDA de fecha 09.11.2022; i) Informe N° 313-022/MDA-GDU de fecha 07.06.2022; j) Oficio N° 03180-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18.07.2023; k) Copia de Partida N° 14728043 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima; y, l) Copia de D.N.I. del representante de “la asociación”.

3. Que, es importante señalar 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 en el artículo 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

² Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

³ Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: 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: 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, 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.

00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, el inciso 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.

6. Que, por su parte, 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 el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, bajo dicho contexto, 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.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01508-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

-
- 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, 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: 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.

- i. Reconstruido el polígono a partir de las coordenadas UTM en DATUM WGS86 y PSAD 56, se obtuvo un área gráfica de 25 382,19 m² (en adelante “el área gráfica”); existiendo una discrepancia de 0,01 m² con la poligonal del área materia de interés (25 382, 20 m²), diferencia que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales; por lo que la evaluación técnica se realizó en función del área gráfica señalada previamente.
- ii. De la consulta a la Base Única de Predios del Estado de la “SBN”, el aplicativo Geocatastro y al visor de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, se advierte que recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales¹, en la partida registral N° 14987493 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX–Sede Lima asignado en el registro SINABIP con el CUS N° 171320.
- iii. De la revisión en la base de datos del Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado se observa superposición total con el ámbito del predio incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con Registro N° 229-2022 vinculado al CUS N° 171320, contando con Informe de Titularidad N° 02402-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de setiembre de 2022, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iv. De la lectura del Plano de Zonificación del distrito de Ancón – Área de tratamiento normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza bN° 1018-MML del 26 de abril de 2007 publicada el 11 de julio de 2007 modificado por la Ordenanza Municipal N° 2103-MML publicada el 03 de junio 2018 (herramienta de apoyo referencial), se verifica que “el área gráfica” recae sobre zonificación asignada como Otros Usos (OU) (Estación Naval Ancón Decreto Supremo N° 28-2.12.60 / Resolución Suprema N° 322-73-IV-08- 19 de julio de 1973).
- v. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el área gráfica”, se efectuó la consulta a las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo del 15 de abril del 2023 (imagen disponible más actual), evidenciándose que “el área disponible” es un terreno eriazo de topografía plana, ubicado en zona de expansión urbana. Asimismo, se visualiza totalmente desocupado salvo la existencia de una edificación en su interior; colinda con la Planta de Tratamiento de Aguas (PTAR) Ancón (lado Oeste), área que se encuentra delimitada con palos y alambres; y, en su lado Este se visualiza demarcado; no obstante, no cuenta con delimitación alguna que restrinja su acceso efectivo a terceros y no cuenta con accesos directos habilitados.

Sobre lo indicado en el ítem iv), a través del Memorandum 02445-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2024 se consultó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en torno a la superposición con zonificación asignada como Otros Usos (OU) (Estación Naval Ancón D.S. N° 28-2.12.60 / R.S. N° 322-73-IV-08- 19.07.73), puesto que de la lectura de la citada Resolución Suprema se advierte que en su parte resolutive señala afectar al entonces Ministerio de Marina para la ampliación del cuartel de Infantería de Marina, el uso de una superficie eriaza de 734 178, 00 m². Sobre el particular, a través del Memorandum N° 04016-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre del 2024 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal informó lo siguiente:

“a. El predio inscrito en la partida registral N.° 14987493 (CUS N.° 171320), ha sido independizado de la partida registral N.° 14695685 (CUS N.° 141198) en mérito a la Asunción de Titularidad por puesta a disposición de SEDAPAL mediante Resolución N.° 0818-2021/SBNDGPE-SDAPE.

b. El predio formaba parte de la partida registral N.° 14695685 cuya área es de 184 588.7 m², la misma que fue transferida a SEDAPAL mediante Resolución N.° 1246-2019/SBN-DGPE-SDDI el cual fue independizado de la partida registral N.° 12605825 (CUS N.° 92739).

c. Revisada la partida registral N.º 12605825 (CUS N.º 92739) se advierte que es un predio inscrito a favor del Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú en mérito de la Resolución Suprema N.º 011-2010- VIVIENDA el cual dispone la extinción de la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema N.º 322-73-VI-DB del área de 594 533.18 m² y su posterior transferencia a favor de dicha entidad.

d. En ese sentido de la lectura de la información registral “el predio” recae en área donde se extinguió la afectación en uso de la Resolución Suprema N.º 322-73-VI-DB.”

10. Que, por lo antes expuesto, se determinó que “el área gráfica” constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado de libre disponibilidad, pasible de otorgarse a través de un acto de disposición.

11. Que, ahora bien, de la calificación legal efectuada a través del Informe Preliminar N° 00047-2025/SBN-DGPE-SDDI de 21 de enero de 2025, a los documentos presentado por “la asociación”, se advierte que no presentó documento que declare el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, como de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, razón por la cual, mediante Oficio N° 00090-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 1”), se le solicitó lo siguiente:

- En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda. O, en el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.
- Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales” de acuerdo a lo establecido en el numeral 6⁴ del artículo 100° de “el Reglamento”.
- La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; o en su defecto, en copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)⁵ del Texto Único Ordenado de la “Ley N° 27444”, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

4 Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:
(....)

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

5 Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Para tal efecto, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)⁶, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del numeral 189.2)⁷ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1⁸ del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444” y el numeral 6.4⁹ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

Adicionalmente, es menester resaltar que el sub numeral 1) del numeral 100.1) del artículo 100° de “el Reglamento” establece como requisito de toda solicitud, entre otros, la expresión concreta de la causal o supuesto legal al que se acoge el administrado; no obstante, “la asociación” al manifestar pretender ejecutar un proyecto de vivienda social denominado: Programa de vivienda asociación “Pro Vivienda Marbella” de Ancón, esta Subdirección procedió a enmarcar su solicitud en la causal 2) del artículo 222°. Sin perjuicio de ello, se le indicó a “la asociación” que en caso contrario requiera la venta directa por causal distinta a la señalada anteriormente, deberá presentar una solicitud precisando la causal de venta directa y adjuntar la documentación que sustente su requerimiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”.

12. Que, ahora bien, “el Oficio 1” fue depositado en el buzón electrónico de “la asociación” el 21 de enero de 2025, y su vez su recepción fue confirmada por la citada asociación en la misma fecha del depósito, conforme se verifica en el acuse de recibo, por lo que, se tiene por bien notificado con fecha 21 de enero de 2025, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6¹⁰ del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). Por lo que, 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 5 de febrero del 2025.

13. Que, a través del escrito s/n presentado 31 de enero de 2025 (S.I. N° 03052-2025) “la asociación” -dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”- solicitó la ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones indicadas en el referido Oficio. Por lo que, mediante Oficio N° 00170-2025/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección aceptó la ampliación de plazo y otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”. Cabe precisar que “el Oficio 2” fue depositado

⁶ 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.

⁷ **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.

⁸ **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.

⁹ **Evaluación formal de la solicitud**

(...)

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

¹⁰ **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:**

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

en el buzón electrónico de “la asociación” el 7 de febrero de 2025, siendo que la confirmación de recepción por la citada asociación fue el 9 de febrero de 2025, conforme se verifica en el acuse de recibo, razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en 5.6¹¹ del artículo 5° de la “Ley N° 31736”. Asimismo, siendo que el 9 de febrero del presente cayó en día inhábil (domingo) se considera la notificación de “el Oficio 2” el primer día hábil siguiente: lunes 10 de febrero, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 145.2¹². En consecuencia, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, para subsanar las observaciones advertidas venció el 25 de febrero de 2025.

14. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO 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”.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD “la asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles 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.

16. 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 de acuerdo con el Art. 54° del “ROF de la SBN”.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0352-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar INADMISIBLE la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por la ASOCIACIÓN

¹¹ **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:**

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

¹² **Artículo 145.- Transcurso del plazo**

145.2 Cuando el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o por cualquier otra circunstancia la atención al público ese día no funciona durante el horario normal, son entendidos prorrogados al primer día hábil siguiente.

PRO-VIVIENDA MARBELLA DE ANCÓN, representado por su presidente, el Sr. Julio Alberto Veliz Bautista, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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, comuníquese y publíquese

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