



RESOLUCIÓN N° 1071-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO: Iquitos, 29 de agosto del 2024

El Expediente N° 1325-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el Sr. **PAULINO BAÑOS RAMÍREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 49,00 m² que forma parte del Lote N° 02 (antes N° 09 de 65,42 m²) de la Mz. A, ubicado la Asociación de Vivienda Milagritos en el distrito de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica (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 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”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32785-2023), el Sr. **PAULINO BAÑOS RAMÍREZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia del DNI de “el administrado” (fojas 3); **b)** Copia de la Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona del 05 de abril del 2022 (fojas 3); **c)** Copia de la Constancia de Posesión N° 015-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona del 07 de febrero del 2022 (fojas 4); **d)** Copia de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca del 06 de diciembre del 2006 (fojas 4); **f)** Copia de Planos de Lotización (PL-02) suscritos por el ingeniero civil Fernando Sleyter Contreras Rojas con Registro C.I.P. N° 228327 de noviembre del 2023 (fojas 5); **g)** Copia de Memorias Descriptivas suscritas por el ingeniero civil Fernando Sleyter Contreras Rojas con Registro C.I.P. N° 228327 de noviembre del 2023 (fojas 6); **h)** Copia de la Carta N° 043-2023-SGPUYC-GDU/MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona del 18 de septiembre de 2023 (fojas 7); **i)** Copia de la hoja de información catastral (PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 (fojas 7); y, **j)** declaración jurada del 19 de enero del 2023 (fojas 8).

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 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.

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 complementa 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, 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 “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0555-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2024 (fojas 9 al 13), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio, se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca y anotado en el SINABIP con código CUS N° 20047 (en saneamiento).
- II. La constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca de fecha 06.12.2006, que hace referencia al lote N° 09 de la Asociación de Vivienda Milagritos, corresponde a un ámbito que comprende a “el predio”, actualmente Lote 02 de la Asociación de Vivienda Milagritos de 65,42 m², según constancia de posesión de fecha 27-02-2022 otorgada por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona.
- III. De la visualización de las imágenes satelitales disponibles de Google Earth y de la inspección técnica realizada en abril de 2016 plasmada en la Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS, se advierte que “el predio” se encuentra en zona urbana y en condición de ocupado por una vivienda construida en material noble, cuyo indicio de ocupación es anterior a diciembre del 2003, condición que se mantiene hasta el último registro de fecha 12/05/2015. Asimismo, en las imágenes de fecha 30/10/2019 y 29/10/2023, se observa la consolidación de la ocupación en “el predio” acorde con el entorno urbano, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes satelitales.
- IV. De la consulta al Plano de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016 se verifica que “el predio” recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3.

11. Que, en relación a lo expuesto en el ítem iii) del considerando precedente, se advierte en la imagen satelital del 12 de mayo de 2015, ocupación consolidada sobre el área materia de interés de “el administrado”, por lo que es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99- MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, teniendo en cuenta además la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización”, es el Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI, quien ejecuta de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado entre el periodo del 01 de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2015.

12. Que, en ese sentido, considerando el marco legal expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 01841-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2024 solicitó a COFOPRI se sirva informar si respecto de “el predio” su entidad viene realizando o evaluando algún procedimiento de formalización de la propiedad informal a través de procesos de titulación o programará en sus futuros planes de formalización de la propiedad informal a favor de los ocupantes pertenecientes a la Asociación de Vivienda Milagritos, en el marco de la Ley N° 28923, por la cual dicha entidad asumió de manera excepcional bajo un régimen temporal, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos ubicados en posesiones informales a los que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, por un plazo de vigencia de tres (03) años, ampliado mediante Leyes N° 29802, N° 30513, N° 30711 y N° 31056, hasta el 31 de diciembre de 2026; sin embargo, no se obtuvo respuesta alguna.

13. Que, ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 00698-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de junio de 2024 (fojas 15 al 17), se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por “la Asociación”, 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:

- a) Copia de la Constancia de no adeudo del 05 de abril del 2022, la copia de la Constancia de Posesión N° 015-2022 del 07 de febrero del 2022, así como la copia de la hoja de información catastral (PU) del 18 de septiembre del 2023, emitidas por la Municipalidad Distrital de Marcona; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- b) Copia de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca del 06 de diciembre del 2006; dicho documento no consigna información técnica que permita ubicar “el predio”, ni identificar su área, linderos y perímetro; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.

14. Que, en tal sentido, se ha determinado que los documentos antes descritos no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, razón por la cual, mediante Oficio N° 01977-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2024, esta Subdirección solicitó a “el Administrado”, presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 4) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) 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 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”).

15. Que, “el Oficio” fue entregado el día 24 de julio de 2024 (fojas 18 y 19), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa de “el Administrado”, en ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **13 de agosto de 2024.**

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio de ello, 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.

18. 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° 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, el Informe Preliminar N° 00698-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1105-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el Sr. **Paulino Baños Ramírez**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública 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