SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1085-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **1345-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **BASILIO SORIA DE SALINAS ASUNTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 42,81 m², ubicado el distrito de Marcona, provincia de Nasca, 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN") y la Resolución N° 0066-2022/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 28 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32781-2023), **BASILIO SORIA DE SALINAS ASUNTA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022 (fojas 3); **b)** Recibo de Tesorería N° 00455 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 de marzo de 2022 (fojas 4); **c)** Pre-Liquidación de Impuesto Predial emitida por la Municipalidad distrital de Marcona del 30 de marzo del 2022 (fojas 4); **d)** Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR-PU) correspondiente al año 2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 3 de febrero del 2022 (fojas 5); **e)** Minuta de Transferencia de Posesión del 17 de octubre de 2014 (fojas 6); **f)** Constancia de Posesión N° 013-2022 emitida por

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **33G2710244**

la Municipalidad Distrital de Marcona el 07 de febrero del 2022 (fojas 7); **g)** Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 06 de diciembre del 2006 (fojas 8); **h)** planos de lotización (fojas 9); **i)** memorias descriptivas (fojas 10); **j)** Carta N° 044-2023-SGPUYC-GDU/MDM emitido por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 (fojas 11); **k)** hoja de información catastral emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 (fojas 12); y, **m)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 13)

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará en el marco de "el Reglamento" debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

5. 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.

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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR00002-2022/SBN").

7. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

8. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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", "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiendo el Informe Preliminar Nº 00357-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2024 (fojas 16), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i. Efectuada la revisión de la documentación técnica, se advierte que presenta dos (02) planos perimétricos que de desarrolló de sus poligonales, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM PSAD56), consignadas, resultando áreas de 42,81 m^2 y 33,07 m^2 valor que se encuentra dentro de las tolerancias registrales, verificando que la poligonal de 33,05 m^2 forma

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **33G2710244**

parte del terreno de 42,81 m^2 identificado como Lote N° 05 Mz A (antes lote 12) de la Asociación de Vivienda Milagritos, según lo señalado en el escrito.

ii. Se encuentra inscrito en un área de mayor extensión a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 02003246 del Registro d Predios de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 20047.

iii. "El predio" es un terreno ubicado en zona urbana, totalmente ocupado, ubicado en la Avenida Las Turquesas, sobre el cual se ha levantado una edificación de material noble tipo vivienda. Siendo los indicios de ocupación anterior al 25 de noviembre de 2010. Análisis reforzado con el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2003 - 2023. Dicha información se refuerza con la ficha técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS con fecha 20.06.2016 en donde concluyen que "el predio" se encuentra ocupado.

iv. "El predio" recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3.

11. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que "el predio", constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 0401-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2024 (fojas 25), se realizó el diagnostico 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 directa, de cuya revisión se ha determinado que:

a) La Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR-PU) correspondiente al año 2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 3 de febrero del 2022, Constancia de Posesión N° 013-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 07 de febrero del 2022, la Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022, Recibo de Tesorería N° 00455 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 de marzo de 2022, Pre-Liquidación de Impuesto Predial emitida por la Municipalidad distrital de Marcona del 30 de marzo del 2022, Carta N° 044-2023-SGPUYC-GDU/MDM emitido por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023, hoja de información catastral emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 y Minuta de Transferencia de Posesión del 17 de octubre de 2014; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010; y,

b) La Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 06 de diciembre del 2006; dicho documento no consigna información técnica que permita ubicar "el predio", ni identificar su área, linderos y perímetro; de modo que no permite determinar fehacientemente su correspondencia con "el predio"; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de "el predio".

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 1432-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2024 (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "el administrado" que presente medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de "la Directiva Nº DIR- 00002-2022/SBN", los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; documentación que deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° 3 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible 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 Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **33G2710244**

14. Que, mediante Memorandos N° 01497-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2024 y N° 01626-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2024, esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), que evalúe otro medio de notificación, puesto que habían excedido el plazo para su notificación vía Courier de "el Oficio" de conformidad con los artículos 14° y 15° del "ROF de la SBN".

15. Que, es preciso señalar que "el Oficio" fue notificado el 24 de julio del 2024, en la dirección señalada por "el administrado" en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Gloria Yeny Díaz O., quien se identificó como asistente administrativo Inmobiliario, con carnet de extranjería N° 000835822; tal como consta el cargo del mismo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del "T.U.O. de la Ley N° 27444". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 13 de agosto del 2024.

16. 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 inadmisible su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. 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, el "ROF de la SBN", "la Directiva Nº DIR00002-2022/SBN", el Informe Técnico Legal Nº 1123-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BASILIO SORIA DE SALINAS ASUNTA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.4

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:37:06-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: MUÑOZ CHACON Juan Jose FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:16:45-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: LEZAMA VASQUEZ Sofia Ximena FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:18:28-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:19:27-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **33G2710244**