

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1160-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1326-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **ANA LUZ MELENDEZ DE LA CRUZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 43,50 m², ubicado en el Lote N° 03 (antes N° 10) de la Asociación de Vivienda Milagritos, 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 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, 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 08 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30745-2023), **ANA LUZ MELENDEZ DE LA CRUZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** constancia emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 5 de abril del 2022 (fojas 5); **b)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 7 de febrero del 2022 (fojas 6); **c)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Nasca el 6 de diciembre del 2006 (fojas 7); **d)** planos de lotización (fojas 8); **e)** memorias descriptivas (fojas 10); **f)** carta N° 030-2023-SGPUYC-GDU/MDM emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 12 de julio del 2023 (fojas 12); **g)** hoja de información catastral (PU) emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 11 de julio del 2023 (fojas 13); y, **h)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano (fojas 14).

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 N° 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 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° DIR00002-2022/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 complementé 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”.

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”, “la Directiva N° 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 N° 00202-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2024 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado esta Superintendencia, en la partida registral N°02003246 del Registro de Predios de Nasca, con CUS 20047.
- ii) “El predio” presenta zonificación de Residencial de Densidad Media – 3, según la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano 2006 – 2016 del distrito de Marcona.
- iii) Gráficamente se descarta afectación de la sección vial de la Av. Turquesas, sujeto a verificación en campo.
- iv) Forma parte de un lote urbano sobre el cual se ha levantado una edificación de material noble, existiendo indicios que la ocupación es anterior al 25 de noviembre de 2010. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales 2003 – 2023.

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° 307-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de marzo de 2024 (fojas 25), 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 directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- La Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 05 de abril del 2022 y la Constancia de Posesión N° 014-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 07 de febrero del 2022; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar formalmente la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010; y,
- En cuanto a la Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 06 de diciembre del 2006; se advierte que dicho documento no consigna información suficiente que permita ubicar “el predio”, ni identificar su área, linderos y perímetro; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 1082-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” presentar medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 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 inadmisile 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”).

14. Que, mediante Memorandos N° 1126-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2024, 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, no obstante, ello “el Oficio” fue notificado el 25 de julio del 2024, en la dirección señalada por “la administrada” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Ronald Parra Vilcatoma, quien se identificó como arquitecto, con documento nacional de identidad N° 70396052; 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 14 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 “la administrada” 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 “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.

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, 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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1194-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ANA LUZ MELENDEZ DE LA CRUZ**, por los argumentos 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 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI