

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1309-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1321-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA BAÑOS IGNACIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 37,89 m² que forma parte del Lote 09 (antes lote 16 de 76,07 m²), ubicado en 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 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, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 28 de noviembre del 2023 (S.I. N° 32775-2023) **CARMEN ROSA BAÑOS IGNACIO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022 (fojas 5); **c)** constancia de posesión N° 017-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 7 de febrero de 2022 (fojas 6); **d)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nazca 6 de diciembre de 2006 (fojas 7); **e)** recibo de tesorería N° 002-24951 de 16 febrero de 2022 (fojas 8); **f)** planos de lotizaciones (fojas 9); **g)** memorias descriptivas (11); **h)** carta N° 046-2023-SGPUYC-GDU/MDM de 18 de setiembre de 2023 (fojas 13); **i)** hoja de información catastral (PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 18 de setiembre de 2023 (fojas 14); y, **j)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el estado (fojas 15).

4. 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”).

5. 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 inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0117-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024 (fojas 16), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se superpone en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado presentado por esta Superintendencia en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 20047, en un área de 37,50 m², quedando la diferencia de 0,39 m² en área sin registro CUS.
- ii. No se ha encontrado afectación de la sección vial normativa de la Av. Las Turquesas colindante a “el predio” de sección 2-2 de 15.60 m de ancho, según el PDU Marcona 2006 – 2016. Sin embargo, en la etapa de calificación sustantiva (inspección técnica) se deberá verificar si “el predio” se superpone o no a la vía (Av. Las Turquesas).
- iii. “El predio” se encuentra en ámbito de zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, compatible con el uso de vivienda.
- iv. La Constancia de Posesión con fecha 06-12-2006, que hace referencia al Lote N° 16 de la Asociación de Vivienda Milagritos, otorgado por la Municipalidad provincial de Nasca, corresponde a un ámbito que comprende a “el predio”, actualmente Lote 09 de la Asociación de Vivienda Milagritos de 76,07 m², según constancias de posesión de fecha 27-02-2022 otorgada por la Municipalidad Distrital de Marcona.
- v. “El predio” se encuentra en ámbito urbano y forma parte de un Lote vivienda sobre el cual se ha levantado una edificación construida con bloques de concreto y techo de calamina, con una antigüedad antes del 25-11-2010, análisis sustentado en las imágenes del Google Earth e inspección técnica del 15.09.2015 (Ficha Técnica N°1190-2015/SBN-DGPE-SDS).

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 00485-2024/SBN-DGPE-SDDI de 01 de abril de 2024 (fojas 21), 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:

10.1. En cuanto a la documentación que sustentan la causal:

- a. Constancia de no adeudo emitida el 31 de marzo de 2022, constancia de posesión emitida el 7 de febrero de 2022, recibo de tesorería N° 002-24951 emitido el 16 de febrero de 2022, han sido emitidas por la Municipalidad Distrital de Marcona con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- b. Constancia de posesión de fecha 06 de diciembre de 2006, que hace referencia al lote N° 16 de la Asociación de Vivienda Milagritos, otorgado por la Municipalidad Provincial de Nasca, se advierte que no cuenta con información técnica que permita identificar su área, linderos y perímetro.
- c. De la revisión de la copia simple de su documento de identidad señala como estado civil CASADA, por lo que deberá intervenir su cónyuge.

Por lo antes mencionado la documentación presentada no cumple con acreditar formalmente la causal invocada por “la administrada”. En ese contexto, en la medida que fundamenta su solicitud en virtud del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, “la administrada” que adjunte la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada que detallamos a continuación:

- 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.
- Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- 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.

10.2. Además, en cuanto a los requisitos comunes del artículo 100° de “el Reglamento”; que presente la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.

Por otro lado, deberá aclarar su estado civil e indicar, de ser el caso el nombre de su cónyuge, por lo deberá presentar la **Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges**, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que, de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito.

Finalmente, se indica en el referido informe preliminar que en la etapa de calificación sustantiva (inspección técnica) se deberá realizar el levantamiento de coordenadas en WGS84 (Datum oficial) a efectos de confirmar que “el predio” recae en ámbito que corresponde al predio inscrito en la partida registral N° 02003246, así como verificar si se superpone o no a la vía (Av. Las Turquesas).

11. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01664-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril del 2024 (fojas 25) (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “el administrado” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 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").

12. Que, mediante Oficio N° 01841-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2024, notificado el 16 de mayo del mismo año, a través de su Mesa de Partes Virtual, esta Subdirección solicitó a COFOPRI se sirva informar si, respecto de "el predio", 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, bajo apercibimiento de resolver el presente procedimiento con la documentación que obra en autos; sin embargo, vencido el plazo y a la fecha de emisión de la presente resolución, no se ha recepcionado respuesta por parte de COFOPRI. En ese sentido, se efectuó el apercibimiento contenido en el Oficio N° 01841-2024/SBN-DGPE-SDDI y se continuó con la tramitación del presente procedimiento administrativo, conforme a lo contemplado en el artículo 98° de "el Reglamento"¹.

13. Que, "el Oficio 1" fue notificado el 24 de julio de 2024, (fojas 28) en la dirección señalada en la solicitud de venta directa de "la administrada", siendo recepcionada por Gloria Yeny Diaz Ocampo identificada con C.E. N° 000835822 (asistente administrativa). 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.**

14. 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 "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio 1"; debiéndose por tanto declarar inadmisile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de "la administrada" 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.

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° 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 485-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1350-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN ROSA BAÑOS IGNACIO**, por los fundamentos 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.

¹ **Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición**

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades y que, en caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

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 y comuníquese. -

P.O.I. 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