

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0019-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 11 de febrero de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 550-2019/SBNSDDI que contiene recurso de apelación presentado por el señor Paulino Baños Ramírez, presidente de la Asociación de Vivienda Milagritos, contra la Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020, mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto de un área de 994,26 m<sup>2</sup>, ubicada en la Avenida Turquesas, distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca – Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 20047, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”) establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el “ROF de la SBN”).

### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

5. Que, mediante escrito presentado el 29 de mayo de 2019 (S.I. N° 17493-2019), la Asociación de Vivienda Milagritos, representada por su presidente Paulino Baños Ramírez (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: 1) copia simple de documento nacional de identidad de su representante (folio 4); 2) partida registral N° 11000136 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nasca (folio 5); 3) copia certificada del acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz Letrado Marcona el 5 marzo de 2001 (folio 7); 4) copia certificada de la audiencia de actuación absolucón de posiciones y exhibición de documentos emitida por el Juzgado de Paz Letrado Marcona el 29 de marzo de 2001 (folio 10); 5) copia certificada del acta de ampliación de inspección judicial emitida el por el Juzgado de Paz Letrado Marcona el 27 de abril de 2001 (folio 13); 6) copia simple de la partida registral N° 02003246 emitido por la Oficina Registral de Nasca (folio 16); 7) copia certificada del acta de la asamblea general extraordinaria de 6 de mayo de 2019 (folio 18); 8) copia simple del oficio N° 6928-2001/SBN-JAD emitido por la SBN el 20 de diciembre de 2001 (folio 22); 9) copia certificada de la Resolución de Alcaldía emitido por la Municipalidad Provincial de nazca el 24 de abril del 2006 (folio 23); 10) informe N° 1206-2016/SBN-DGPE-SDS del 4 de agosto de 2016 (folio 25); 11) certificado de zonificación emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 octubre de 2017 (folio 29); 12) plano perimétrico - ubicación suscrito por el ingeniero civil Wilder Aybar Herencia (folio 30); 13) memoria descriptiva (folio 31); y, 14) relación de socios de la asociación de vivienda milagritos (folio 32).

6. Que, como parte de la etapa de calificación, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 855-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (folio 34), determinando respecto de “el predio”, entre otros, que: i) para determinar la titularidad de “el predio” se sugiere contar con el Certificado de Búsqueda Catastral actualizado por la entidad competente, es decir, la Oficina Registral de Nazca a fin de desvirtuar superposición con las partidas N° 11014820 y 02003328; ii) cuenta con zonificación R-3 Residencial (vivienda Densidad Media, ello de acuerdo al Plano de Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por la Ordenanza Municipal N°

0021-2006- MPM de fecha 13 de diciembre de 2006 actualizado por la Ordenanza Municipal N° 0006-2007-A/MPN del 5 de marzo de 2007, por lo que el uso vivienda es compatible con la zonificación RDM; y iii) de las imágenes de satélite se concluye que “el predio” tiene ocupación parcial desde el año 2003, no se tienen imágenes de los años 2009 o 2010, sin embargo, la última imagen del 2015 se observa que continua la ocupación con construcciones de material noble y con uso de viviendas, información que se sustenta en la Ficha N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS del 20 de junio de 2016.

**7.** Que, en virtud de los certificados de búsqueda catastral remitidos por SUNARP, “la SDDI” procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (folio 59), según el cual concluyó respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 20047.

**8.** Que, mediante Oficio N° 2749-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (folio 64), se requiere a “la Asociación” lo siguiente: i) indicar la causal a la que se acoge su pedido de venta; y, ii) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019- JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

**9.** Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2020 (S.I. N° 16893-2020) (folio 66), dentro del plazo establecido para subsanar, “la Asociación” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas con “el Oficio” a su solicitud de venta directa.

**10.** Que, mediante Informe de Brigada N° 887-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 75) e Informe Técnico Legal (folio 78) del 25 de noviembre de 2020, se concluyó declarar inadmisibles la solicitud de venta directa respecto de “el predio”.

**11.** Que, mediante Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020 (folio 80), “la SDDI” resolvió declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

**12.** Que, mediante escrito presentado el 4 de enero de 2021 [S.I. N° 23880-2020 (folio 86)], “la Asociación” interpone recurso de apelación contra “la Resolución”, por las consideraciones siguientes:

- 1) Afirma que ha cumplido con los requisitos exigidos para la adjudicación de “el predio” a su favor.
- 2) Sostiene que el diagnóstico legal es falso, más aún cuando se sostiene que la

posesión de la administrada no contaría con datos técnicos que permitan identificar si la ubicación corresponde al predio materia de compraventa.

- 3) Indicó que es falso que no haya acreditado formalmente la posesión.
- 4) Señala que presentó un acta de inspección donde se indica las colindancias de “el predio”, describiéndose su ubicación exacta.

**13.** Que, con Memorando N° 0022-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2021, “la SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

**14.** Que, la Resolución” fue notificada a “la Asociación” el 7 de diciembre de 2020 mediante Notificación N° 2337-2020 SBN-GG-UTD del 27 de noviembre de 2020 (folio 85), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24° del “T.U.O de la LPAG”, por lo que tenía hasta al 4 de enero de 2021, para interponer el recurso de impugnación.

**15.** Que, “la Asociación” presentó su recurso de apelación el 4 de enero de 2021 (S.I. N° 23880-2020) (folio 86) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

**16.** Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por “la Asociación”.

### **Sobre el procedimiento de venta directa**

**17.** Que, para el caso de la compraventa directa, el artículo 75° de “el Reglamento” señala que en toda solicitud debe indicarse expresamente la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma. Los supuestos de venta directa, se encuentran señalados de manera taxativa en el artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual, la adjudicación en venta directa debe darse sólo si el solicitante acredita el cumplimiento de alguna de las causales señaladas.

**18.** Que, “la Asociación” solicitó la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual señala lo siguiente:

“(…)

- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatible con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**19.** Que, de la lectura de la citada causal se establecen cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, y son los siguientes:

- a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- c) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y,
- d) Uso compatible con la zonificación vigente.

**20.** Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN"), establece que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- i obras civiles de carácter permanente;
- ii el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y,
- iii está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

**21.** Que, sumado a lo antes señalado, para acreditar la antigüedad de la posesión, de acuerdo al numeral 6.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" se podrá presentar lo siguiente:

- "j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
  - j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
  - j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
  - j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
  - j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
- Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de

Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.”

**22.** Que, el Informe Preliminar N° 855-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019, elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por “la Asociación”, entre otros, concluye lo siguiente:

“(…)

4.1 Para determinar la titularidad de “el predio” se sugiere contar con el Certificado de Búsqueda Catastral actualizado por la entidad competente, es decir, la Oficina Registral de Nazca a fin de desvirtuar superposición con las partidas N° 11014820 y N° 02003328.

(…)

4.4 De la documentación presentada con respecto a las Actas de Inspección Judicial, si bien hacen referencia a que “la asociación” tiene la ocupación de “el predio”, sin embargo, la información es insuficiente para determinar su posesión y determinar indubitablemente si este contiene o no a “el predio” solicitado.

4.5 De las imágenes de satélite se concluye que “el predio” tiene ocupación parcial desde el año 2003, no se tienen imágenes de los años 2009 o 2010, sin embargo, la última imagen del 2015 se observa que continua la ocupación con construcciones de material noble y con uso de viviendas, información que se sustenta en la Ficha N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS del 20.06.2016.

4.6 “El predio” cuenta con zonificación R-3 Residencial (vivienda) Densidad Media, ello de acuerdo al Plano de “Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2006-2016”, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 0021-2006-MPM de fecha 13.12.2006 actualizado por la Ordenanza Municipal N° 0006-2007-A/MPN de fecha 05.03.2007, por lo que el uso vivienda es compatible con la zonificación RDM.

(…)”

**23.** Que, asimismo, con el Informe Preliminar N° 109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020, “la SDDI”, concluyó respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 20047.

**24.** Que, en el décimo tercer considerando de “la Resolución”, “la SDDI” precisó respecto de los documentos presentados por “la Asociación”, lo siguiente:

“(…)”

Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

. Copia legalizada del acta de inspección judicial, copia legalizada de audiencia de actuación de Absolución de Posesiones y Exhibición de Documentos, copia legalizada de Acta de Ampliación de Inspección Judicial emitidas por el Juzgado de Paz Letrado de Marcona el 5 de marzo de 2001, 29 de marzo de 2001 y 27 de abril de 2001 respectivamente, si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de

noviembre de 2010, estos documentos no indican área o mayor información técnica que permita establecer la ubicación y determinar la correspondencia con “el predio”.  
(...)”

**25.** Que, en el décimo séptimo considerando de “la Resolución”, “la SDDI” otorga las razones, por los cuales los documentos presentados por “la Asociación” no subsanan las observaciones advertidas en el Oficio n.º 2749-2012/SBN-DGPE-SDDI, en los términos siguientes:

“(…)”

**Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a “el predio”:**

- La copia simple del oficio N° 3314-COFOPRI /ICA emitido por COFOPRI el 26 de diciembre de 2001(fojas 75), la copia simple del Oficio N° 6928-2001/SBN-JAD emitido por la Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 76), la copia simple del Oficio N° 7319-2005/SBN-GO-JSIBIE emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 78), la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 139.2006.MDM emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 8 de marzo de 2006 (fojas 79); y, la copia simple de la Resolución de Alcaldía emitido por la Municipalidad Provincial de Nasca el 24 de abril de 2006 (fojas 80); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a solicitudes presentadas por “la administrada”; sin embargo no cuentan con datos técnicos exactos que permitan determinar si la ubicación corresponde con “el predio”; por lo que no acreditan formalmente la posesión alegada por “la administrada” respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.
- Las copias simples de los certificados domiciliarios emitido por la PNP el 3 de marzo de 2003 a favor de Ana Meléndez de la Cruz, Paulino Baños Ramírez, Mary Mondragón Berrocal y Carmen Baños Ignacio, si bien han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; no contienen información que permita determinar su correspondencia con “el predio” ya que indica la ubicación de manera generalizada.
- Las copias simples de las constancias de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 6 de diciembre de 2006 a favor de Doris Aquino Molina y Noelina Zavaleta de Guillen (fojas 81 y 82); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar que corresponda con “el predio” (área y colindancia), en la medida que sólo indica como denominación lote N° 15 y lote N° 07.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por “la administrada” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la segunda observación.  
(...)”

**26.** Que, de la lectura de los citados documentos, tal como justificó “la SDDI” en el considerando décimo séptimo de “la Resolución”, “la Asociación” no ha acreditado el cumplimiento del requisito exigido para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, descrito en el literal a) del considerando décimo noveno de la presente resolución. En ese sentido, se desprende que los argumentos de “la Asociación”

presentados en su recurso de apelación, no desvirtúan lo señalado por "la SDDI" a través de "la Resolución".

**27.** Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado las actuaciones de "la SDDI", encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando el Principio de Legalidad<sup>1</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG".

**28.** Que, por lo expuesto, corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio que "la Asociación" acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente; o presentar nueva solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por el señor **PAULINO BAÑOS RAMÍREZ**, presidente de la Asociación de Vivienda Milagritos, contra la Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

#### **Regístrese y comuníquese**

**Visado por:**

**Asesor Legal**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

---

<sup>1</sup> 6 Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.



## **INFORME PERSONAL N° 00003-2021/SBN-DGPE-MDH**

PARA : **VÍCTOR HUGO RODRÍGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DEL ROSARIO DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Paulino Baños Ramírez contra la Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 23880-2020  
b) Expediente N° 550-2019/SBNSDDI

FECHA : 11 de febrero de 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual el señor Paulino Baños Ramírez, presidente de la Asociación de Vivienda Milagritos, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020; por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”) resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto de un área de 994,26 m<sup>2</sup>, ubicada en la Avenida Turquesas, distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca – Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 20047, en adelante “el predio”.

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Mediante escrito presentado el 29 de mayo de 2019 (S.I. N° 17493-2019), la Asociación de Vivienda Milagritos, representada por su presidente Paulino Baños Ramírez (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: 1) copia simple de documento nacional de identidad de su representante (folio 4); 2) partida registral N° 11000136 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nasca (folio 5); 3) copia certificada del acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz Letrado Marcona el 5 marzo de 2001 (folio 7); 4) copia certificada de la audiencia de actuación absolutoria de posiciones y exhibición de documentos emitida por el Juzgado de Paz Letrado Marcona el 29 de marzo de 2001 (folio 10); 5) copia certificada del acta de ampliación de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz Letrado Marcona el 27 de abril de 2001 (folio 13); 6) copia simple de la partida registral N° 02003246 emitida por la Oficina Registral de Nasca (folio 16); 7) copia certificada del acta de la asamblea general extraordinaria de 6 de mayo de 2019 (folio 18); 8) copia simple del oficio N° 6928-2001/SBN-JAD emitido por la SBN el 20 de diciembre de 2001 (folio 22); 9) copia certificada de la Resolución de Alcaldía emitida por la Municipalidad Provincial de Nazca el 24 de abril del 2006 (folio 23); 10) informe N° 1206-2016/SBN-DGPE-SDS del 4 de agosto de 2016 (folio 25); 11) certificado de zonificación emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 octubre de 2017 (folio 29); 12) plano perimétrico - ubicación suscrito por el ingeniero civil Wilder Aybar Herencia (folio 30); 13) memoria descriptiva (folio 31); y, 14) relación de socios de la asociación de vivienda milagritos (folio 32).
- 1.2. Como parte de la etapa de calificación, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 855-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (folio 34), determinando respecto de “el predio”, entre otros, que: i) para determinar la titularidad de “el predio” se sugiere contar con el Certificado de Búsqueda Catastral actualizado por la entidad competente, es decir, la Oficina Registral de Nazca a fin de desvirtuar superposición con las partidas N° 11014820 y 02003328; ii) cuenta con zonificación R-3 Residencial (vivienda) Densidad Media, ello de acuerdo al Plano de Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 0021-2006- MPM de fecha 13 de diciembre de 2006 actualizado por la Ordenanza

Municipal N° 0006-2007-A/MPN del 5 de marzo de 2007, por lo que el uso vivienda es compatible con la zonificación RDM; y iii) de las imágenes de satélite se concluye que “el predio” tiene ocupación parcial desde el año 2003, no se tienen imágenes de los años 2009 o 2010, sin embargo, la última imagen del 2015 se observa que continua la ocupación con construcciones de material noble y con uso de viviendas, información que se sustenta en la Ficha N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS del 20 de junio de 2016.

- 1.3. En virtud de los certificados de búsqueda catastral remitidos por SUNARP, “la SDDI” procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (folio 59), según el cual concluyó respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 20047.
- 1.4. Mediante Oficio N° 2749-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (folio 64), se requiere a “la Asociación” lo siguiente: i) indicar la causal a la que se acoge su pedido de venta; y, ii) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019- JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).
- 1.5. Mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2020 (S.I. N° 16893-2020) (folio 66), dentro del plazo establecido para subsanar, “la Asociación” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas con “el Oficio” a su solicitud de venta directa.
- 1.6. Mediante Informe de Brigada N° 887-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 75) e Informe Técnico Legal (folio 78) del 25 de noviembre de 2020, se concluyó declarar inadmisibles la solicitud de venta directa respecto de “el predio”.
- 1.7. Mediante Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020 (folio 80), “la SDDI” resolvió declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.
- 1.8. Mediante escrito presentado el 4 de enero de 2021 [S.I. N° 23880-2020 (folio 86)], “la Asociación” interpone recurso de apelación contra “la Resolución”, por las consideraciones siguientes:
  - 1) Afirma que ha cumplido con los requisitos exigidos para la adjudicación de “el predio” a su favor.
  - 2) Sostiene que el diagnóstico legal es falso, más aún cuando se sostiene que la posesión de la administrada no contaría con datos técnicos que permitan identificar si la ubicación corresponde al predio materia de compraventa.
  - 3) Indicó que es falso que no haya acreditado formalmente la posesión.
  - 4) Señala que presentó un acta de inspección donde se indica las colindancias de “el predio”, describiéndose su ubicación exacta.
- 1.9. Con Memorando N° 0022-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2021, “la SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## **II. ANÁLISIS:**

- 2.1 El artículo 220° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”) establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O. de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.3 En ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN").

### **Recurso de apelación**

- 2.4 "La Resolución" fue notificada a "la Asociación" el 7 de diciembre de 2020 mediante Notificación N° 2337-2020 SBN-GG-UTD del 27 de noviembre de 2020 (folio 85), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24° del "T.U.O de la LPAG", por lo que tenía hasta al 4 de enero de 2021, para interponer el recurso de impugnación.
- 2.5 "La Asociación" presentó su recurso de apelación el 4 de enero de 2021 (S.I. N° 23880-2020) (folio 86) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".
- 2.6 Cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por "la Asociación".

### **Sobre el procedimiento de venta directa**

- 2.7 Para el caso de la compraventa directa, el artículo 75° de "el Reglamento" señala que en toda solicitud debe indicarse expresamente la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma. Los supuestos de venta directa, se encuentran señalados de manera taxativa en el artículo 77° de "el Reglamento", razón por la cual, la adjudicación en venta directa debe darse sólo si el solicitante acredita el cumplimiento de alguna de las causales señaladas.
- 2.8 "La Asociación" solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento", la cual señala lo siguiente:

"(...)

- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatible con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- 2.9 De la lectura de la citada causal se establecen cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, y son los siguientes:
- a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
  - b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
  - c) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y,
  - d) Uso compatible con la zonificación vigente.

- 2.10 El segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de

libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”), establece que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- i obras civiles de carácter permanente;
- ii el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y,
- iii está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

2.11 Sumado a lo antes señalado, para acreditar la antigüedad de la posesión, de acuerdo al numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” se podrá presentar lo siguiente:

“j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.”

2.12 El Informe Preliminar N° 855-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019, elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por “la Asociación”, entre otros, concluye lo siguiente:

“(…)

4.1 Para determinar la titularidad de “el predio” se sugiere contar con el Certificado de Búsqueda Catastral actualizado por la entidad competente, es decir, la Oficina Registral de Nazca a fin de desvirtuar superposición con las partidas N° 11014820 y N° 02003328.

“(…)

4.4 De la documentación presentada con respecto a las Actas de Inspección Judicial, si bien hacen referencia a que “la asociación” tiene la ocupación de “el predio”, sin embargo, la información es insuficiente para determinar su posesión y determinar indubitablemente si este contiene o no a “el predio” solicitado.

4.5 De las imágenes de satélite se concluye que “el predio” tiene ocupación parcial desde el año 2003, no se tienen imágenes de los años 2009 o 2010, sin embargo, la última imagen del 2015 se observa que continua la ocupación con construcciones de material noble y con uso de viviendas, información que se sustenta en la Ficha N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS del 20.06.2016.

4.6 “El predio” cuenta con zonificación R-3 Residencial (vivienda) Densidad Media, ello de acuerdo al Plano de “Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2006-2016”, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 0021-2006-MPM de fecha 13.12.2006 actualizado por la Ordenanza Municipal N° 0006-2007-A/MPN de fecha 05.03.2007,

por lo que el uso vivienda es compatible con la zonificación RDM.  
(...)"

2.13 Asimismo, con el Informe Preliminar N° 109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020, "la SDDI", concluyó respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 20047.

2.14 En el décimo tercer considerando de "la Resolución", "la SDDI" precisó respecto de los documentos presentados por "la Asociación", lo siguiente:

"(...)

Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

. Copia legalizada del acta de inspección judicial, copia legalizada de audiencia de actuación de Absolución de Posesiones y Exhibición de Documentos, copia legalizada de Acta de Ampliación de Inspección Judicial emitidas por el Juzgado de Paz Letrado de Marcona el 5 de marzo de 2001, 29 de marzo de 2001 y 27 de abril de 2001 respectivamente, si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, estos documentos no indican área o mayor información técnica que permita establecer la ubicación y determinar la correspondencia con "el predio".

(...)"

2.15 En el décimo séptimo considerando de "la Resolución", "la SDDI" otorga las razones, por los cuales los documentos presentados por "la Asociación" no subsanan las observaciones advertidas en el Oficio n.º 2749-2012/SBN-DGPE-SDDI, en los términos siguientes:

"(...)

**Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a "el predio":**

- La copia simple del oficio N° 3314-COFOPRI /ICA emitido por COFOPRI el 26 de diciembre de 2001(fojas 75), la copia simple del Oficio N° 6928-2001/SBN-JAD emitido por la Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 76), la copia simple del Oficio N° 7319-2005/SBN-GO-JSIBIE emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 78), la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 139.2006.MDM emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 8 de marzo de 2006 (fojas 79); y, la copia simple de la Resolución de Alcaldía emitido por la Municipalidad Provincial de Nasca el 24 de abril de 2006 (fojas 80); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a solicitudes presentadas por "la administrada"; sin embargo no cuentan con datos técnicos exactos que permitan determinar si la ubicación corresponde con "el predio"; por lo que no acreditan formalmente la posesión alegada por "la administrada" respecto de "el predio" de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

- Las copias simples de los certificados domiciliarios emitido por la PNP el 3 de marzo de 2003 a favor de Ana Meléndez de la Cruz, Paulino Baños Ramírez, Mary Mondragón Berrocal y Carmen Baños Ignacio, si bien han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; no contienen información que permita determinar su correspondencia con "el predio" ya que indica la ubicación de manera generalizada.

- Las copias simples de las constancias de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 6 de diciembre de 2006 a favor de Doris Aquino Molina y Noelina Zavaleta de Guillen (fojas 81 y 82); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar que corresponda con "el predio" (área y colindancia), en la medida que sólo indica como denominación lote N° 15 y lote N° 07.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la segunda observación.

(...)"

2.16 De la lectura de los citados documentos, tal como justificó "la SDDI" en el considerando décimo

séptimo de "la Resolución", "la Asociación" no ha acreditado el cumplimiento del requisito exigido para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", descrito en el literal a) del numeral 2.9 del presente informe. En ese sentido, se desprende que los argumentos de "la Asociación" presentados en su recurso de apelación, no desvirtúan lo señalado por "la SDDI" a través de "la Resolución".

- 2.17 Bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado las actuaciones de "la SDDI", encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando el Principio de Legalidad<sup>1</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG".
- 2.18 Por lo expuesto, corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio que "la Asociación" acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente; o presentar nueva solicitud.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar infundado el recurso de apelación formulado por el señor **PAULINO BAÑOS RAMÍREZ**, presidente de la Asociación de Vivienda Milagritos, contra la Resolución N° 757-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:  
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario  
Irene FAU 20131057823 hard  
Fecha: 11/02/2021 09:45:31-0500

**Asesor Legal**

---

<sup>1</sup> 6 Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.