

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0864-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 613-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ISAIAS JOSUE VILLARROEL MELENDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29,99 m² ubicada en el la Asociación de Vivienda Milagritos, en el distrito de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 9 de mayo del 2022 (S.I. N° 12261-2022), ISAIAS JOSUE VILLARROEL MELENDEZ en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo de 2022 (fojas 4); b) recibo de tesorería N° 00485 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 de marzo de 2022 (fojas 5); c) declaración jurada de impuesto predial (PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 de marzo de 2022 (fojas 6); d) contrato de transferencia de posesión celebrado el 27 de julio de 2013 (fojas 7); e) constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 8 de febrero de 2022 (fojas 9); f) constancia de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Nasca el 6 de diciembre de 2006 (fojas 10); g) planos de lotización (fojas 11); y, h) memoria descriptiva (fojas 13).

3. 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

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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con 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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00797-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 15) del 28 de junio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i) Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 20047.

ii) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, según el Plano de Zonificación de la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016, aprobado con Ordenanza Municipal N° 021-2006-MDM de fecha 13/12/2006.

vi) Según las imágenes satelitales de Google Earth, se observa que "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 bloques de concreto y techo de calamina de un piso tipo vivienda. Siendo los indicios de ocupación anterior al 25 de noviembre de 2010.

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

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

i) La constancia emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022, recibo de tesorería N° 00485 emitido por la Municipalidad distrital de Marcona el 30 de marzo del 2022, declaración jurada de impuesto predial (PU) emitido por la Municipalidad distrital de Marcona el 30 de marzo del 2022 y la constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 8 de febrero del 2022; 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 a la antigüedad al 25 de noviembre del 2010;

ii) La constancia de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Nasca el 6 de diciembre del 2006; dicho documento no consigna información técnica que permita ubicar “el predio”, ni identificar su área, linderos y perímetro, así mismo fue emitido a favor de Ricardo Cárcamo Mattos; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”; y,

iii) El contrato de traspaso de posesión celebrado el 27 de julio del 2013; no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio” en la medida que no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 3) del artículo 223°, considerando además que de conformidad con el Artículo 245° del Código Procesal Civil Peruano- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 02433-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: i) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; ii) adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, iii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó 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 inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 3 de agosto del 2022, en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud, siendo recibido por Elena Noemí Rojas Camargo, quien se identificó como empleada; tal como consta del cargo del mismo (fojas 20). 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 más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 18 de agosto del 2022.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 48) y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de

acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

17. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 713-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 958-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ISAIAS JOSUE VILLARROEL MELENDEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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 N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario