

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0897-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 508-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA BAÑOS IGNACIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37.89 m², ubicado en Mz A Lote N° 09 (antes N° 16) de 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 - 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2022 (S.I. N° 12257-2022), **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" a la cual se acoge (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 3); **2)** constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo de 2022 (fojas 4); **3)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 7 de febrero de 2022 (fojas 5); **4)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nazca de 6 de diciembre de 2006 (fojas 6); **5)** recibo de tesorería 002-N° 24951 (fojas 7); **6)** planos de lotización (fojas 8 y 9); **7)** memoria descriptiva (fojas 10 y 11).

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" 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, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 658-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2022 (fojas 12), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. De la revisión de la información técnica consignada en los documentos presentados por "la administrada" y al contrastar con la realidad física con apoyo de una imagen satelital, se advierte deficiencia en las coordenadas de georreferenciación que generan desplazamiento de aproximadamente 10 m hacia el este y 8 metros hacia el sur, en ese sentido a efectos de realizar la evaluación técnica se procederá a rectificar el desplazamiento de modo referencial.
- ii. Efectuada la revisión de la documentación técnica, se advierte que "la administrada" 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 76,07 m² y 37,84 m² valor que se encuentra dentro de las tolerancias registrales. Asimismo, se verifica que la poligonal de 37,84 m² forma parte del terreno de 76,07 m² identificado como Lote N° 09 Mz A de la Asociación de Vivienda Milagritos.
- iii. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la Partida N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 20047.
- iv. "El predio" recae también en ámbito del inscrito a favor Asociación de Vivienda la Nueva Esperanza en la Partida N° 02003328, generando duplicidad registral con el ámbito de la partida N° 02003246, siendo ésta última la más antigua según análisis desarrollado en el literal a) de las conclusiones.
- v. "La administrada", presenta constancia de posesión de fecha 06.12.2006, que hace referencia al lote N° 16 de la Asociación de Vivienda Milagritos, otorgado por la Municipalidad Provincial de Nasca, que según Constancia de Posesión emitida a favor de "la administrada" el 27 de febrero de 2022 por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano

- y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona, actualmente tiene la denominación de Lote 09.
- vi. Se encuentra en ámbito urbano y en la condición de ocupado, con construcción de bloques de concreto y techo de calamina, cuya antigüedad es anterior al 25.11.2010. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales e imagen Street view del 2013 del Google Earth.
 - vii. De la consulta al Plano de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016, Etapa de Diagnostico de setiembre 2006 se verifico que “el predio” recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3.

10. Que, mediante Oficio N° 02556-2022/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 17), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente:

- i. De la evaluación de la documentación que adjuntó a su solicitud, éstas no resultan idóneas para acreditar la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que:
 - o Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo de 2022, constancia de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Marcona el 7 de febrero de 2022, recibo de tesorería N° 002-24951 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 16 de febrero de 2022, dichos documentos han sido emitidas con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
 - o 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 correspondencia con “el predio”.
 - o De la revisión de su documento de identidad señala como estado civil CASADA, por lo que deberá intervenir su cónyuge en el presente procedimiento.Por lo que deberá adjuntar documentación que fundamente su solicitud en virtud del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”.
- ii. Para acreditar que “el predio” no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades, se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
- iii. Deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, realizado por ambos cónyuges.

Para lo cual se le otorgó 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 TEO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TEO de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 8 de agosto de 2022 (fojas 20), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TEO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 23 de agosto de 2022**.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” 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.

13. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 761-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 998-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CARMEN ROSA BAÑOS IGNACIO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, 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, 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