

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0928-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de septiembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 577-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARILUZ MONDRAGON BERROCAL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 31,10 m<sup>2</sup> ubicado en Mz A Lote N° 12 (antes N° 19) 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 07 de mayo de 2022 (S.I. N° 12259-2022), **MARILUZ MONDRAGON BERROCAL** (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 (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI (foja 3); **2)** Constancia de no adeudo emitido el 05 de abril de 2022 por la Municipalidad Distrital de Marcona (foja 4); **3)** Constancia de posesión sin número de fecha 06 de diciembre de 2006, otorgado por la Municipalidad Provincial de Nasca (foja 5); **4)** Constancia de posesión sin número de fecha 07 de febrero de 2022, otorgado por la Municipalidad Distrital de Marcona (foja 6); y, **5)** Documentación técnica, firmado por el Ingeniero Civil. Fernando Sleyler Contreras Rojas C.I.P N° 228327 (2 planos perimétricos y de Ubicación PL-07 (PSAD56 18S) y 2 Memora descriptiva) (fojas 7 al 10).

4. 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.

5. 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”).

6. 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”.

7. 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.

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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 0739-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022 (fojas 11 al 16), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte de un área de 70,37 m<sup>2</sup>, identificada como Lote N° 12 (antes N° 19) de la Asociación de Vivienda Milagritos.
- ii) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 20047.
- iii) De la revisión de la Base Gráfica de la SBN así como del Geocatastro, se advierte que “el predio” no se superpone con solicitudes de ingreso de actos de disposición en trámite o pendientes de atención. Asimismo, es pertinente indicar que se ha identificado la S.I. N° 17493-2019, asociada al Expediente N° 550-2019/SBNSDDI, correspondiente a un procedimiento de venta directa seguido por la Asociación de Vivienda Milagritos, respecto de un área de 994,26 m<sup>2</sup> (respecto de la cual forma parte “el predio”); siendo su estado Concluido.
- iv) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en la imagen del 28 de abril del 2012, se visualiza en el interior de “el predio” un módulo de vivienda frente a la Av. Turquesas, que representa el 40% aproximadamente del área total, dicha condición se mantiene hasta el último registro del 12 de mayo del 2015. En las imágenes de fecha 30 de octubre del 2019 y 18 de agosto del 2021, se observa consolidación del predio acorde con el entorno urbano. Lo advertido se refuerza con la inspección ocular realizada el 14 de abril del 2016 en un área de 994,26 m<sup>2</sup> asociada al CUS N° 20047, llevada a cabo por profesionales de la Subdirección de Supervisión, tal como consta en la Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS, en la que se indica que el área de 994,26 m<sup>2</sup> se encuentra ocupada por la Asociación de Vivienda Milagritos, en la que se tiene 26 lotes de vivienda, los mismos que se encuentran construidos en su materia por material noble, en algunos casos de hasta 2 niveles y cuentan con servicios básicos.
- v) De la consulta al Plano de Zonificación de la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la

Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016, Etapa de Diagnostico de setiembre 2006 (lamina PDU-P-04), aprobado con Ordenanza Municipal N° 021- 2006-MDM del 13 de diciembre del 2006, se advierte que “el predio” recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3.

10. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 02756-2022/SBN-DGPE-SDDI de 10 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 17 al 19), esta Subdirección informó a “la Administrada” lo advertido luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente:

- i. Documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia, conforme lo dispone el inciso 4 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”.
- ii. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con 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 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 19 de agosto de 2022, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”, según consta en el cargo (fojas 20 y 21), razón por la cual “la Administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo 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 07 de setiembre de 2022.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Administrada” no cumplió con subsanar 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 procedimiento 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.

13. 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”.

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 Informe de Brigada N°00784-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1029-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARILUZ MONDRAGON BERROCAL**, por los fundamentos 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 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](http://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**