

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0949-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **601-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO CARLOS HUAMANI CANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 41,04 m², ubicado en 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 04 de mayo del 2022 (S.I. N° 11995-2022), el señor **ROBERTO CARLOS HUAMANI CANO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” (foja 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia de la liquidación de impuestos predial con sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Marcona, del 31 de marzo del 2022 (fojas 4); **c)** copia legalizada del Contrato de Transferencia de Bien Inmueble del 03 de junio del 2019, celebrado entre Gerónimo Mendoza Calderón y Roberto Carlos Huamani Cano (fojas 5-6); **d)** copia legalizada de Contrato de Transferencia de Bien Inmueble del 27 de febrero del 2017, celebrado entre Miriam Marlene Condori Sánchez y Gerónimo Mendoza Calderón (fojas 7-8); **e)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 07 de febrero del 2022 (fojas 9); **f)** copia de Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 06 de diciembre del 2006 (fojas 10); **g)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas, de un área de 41.04 m² (fojas 11); **h)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas, de un área de 58.58 m² (fojas 12); **i)** plano de lotización suscrito por

ingeniero civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas, de un área de 41,04 m² (fojas 13); **j**) plano de lotización suscrito por ingeniero civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas, de un área de 58,58 m² (fojas 15).

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”; así como 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 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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00745-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 20047.
- ii)** “El administrado” para acreditar la causal que invoca presenta diversa documentación, entre ellos, la constancia de posesión emitida el 07 de febrero de 2022 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona, a favor de “el administrado” respecto del Lote 01 se indica que antes era el Lote 08, de los linderos consignados, se advierte que corresponde al Lote que se encuentra en el ámbito de “el predio, por lo que se infiere que la constancia de posesión emitida el 06 de diciembre 2006 corresponde a “el

- predio”; sin embargo, deberá ser evaluada por el responsable legal.
- iii) Se encuentra en zonificación Residencial de Densidad Media – R3, de acuerdo al Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016 (lamina PDU-P-04) aprobado por O.M. Nro. 021-2006-MDM del 13 de diciembre de 2006.
 - iv) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth del periodo 22/12/2003 al 18/08/2021, que es un terreno ubicado en zona urbana, ocupado y ubicado en la Av. Las Turquesas. Asimismo, de la imagen satelital del 22/12/2003 se observa a “el predio” se encuentra parcialmente ocupado en un 50%; mientras que en la imagen satelital del 28/04/2012 se advierte totalmente ocupado por edificación, cuya condición se mantiene en la imagen satelital del 18/08/2021 y además se advierte consolidación y ocupación de “el predio”.

11. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, se colige que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que está Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante Oficio N° 02757-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección calificó formalmente la solicitud de venta directa de “el administrado” informándole lo siguiente: **a)** se observa que sustenta su requerimiento en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, debiendo para ello presentar la documentación descrita en el numeral 3) del artículo 223.3 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del artículo 6.2. de “la Directiva N° DIR-0002-2022/SBN”, **b)** presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **c)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) 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 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 12 de agosto del 2022 en el domicilio procesal indicado en su solicitud de venta directa descrito en tercer considerando, conforme se advierte del cargo, en que figura que fue recibido por el señor Rufino Contreras Almidon, identificado con D.N.I. N° 22096839 en su condición de empleado. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 08 de setiembre del 2022.**

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental –SGD y el Sistema Integrado Documentario -SID que obra en esta Superintendencia, se advierte que “el administrado” 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; debiendo 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.

14. 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-0002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Directiva N° DIR-0002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 0801-2022/SBN-DGPE-SDDI del

20 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1048-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ROBERTO CARLOS HUAMANI CANO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 4°.- 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