



**RESOLUCIÓN N° 0977-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **614-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SANDY PAMELA HINOSTROZA CRISOSTOMO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 28,85 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Vivienda Milagritos, en el distrito de Marcona, provincia de Nazca 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de mayo del 2022 (S.I. N° 12260-2022), la señora **SANDY PAMELA HINOSTROZA CRISOSTOMO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia de la Constancia emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona del 31 de marzo del 2022 (fojas 4); **c)** copia del Recibo de Tesorería, caja 002-Nro. 00484 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 5); **d)** copia de la declaración jurada de impuestos HR y PU 2022 (fojas 6-7); **e)** copia legalizada del Contrato de Transferencia de Posesión del 30 de julio del 2013, celebrado entre Haydee Roldan Arbieto y Sandy Pamela Hinostroza Crisostomo (fojas 8); **f)** copia de la Constancia de Posesión Nro. 020-2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 07 de febrero del 2022 (fojas 9); **g)** copia de la Constancia de Posesión del 06 de diciembre del 2006 emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca (fojas 10); **h)** 02 planos de lotización, suscrito por ingeniero civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas (foja 11-12); y, **i)** 02 memorias descriptivas, suscrita por Fernando Sleyter Contreras Rojas (foja 13-14).

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° 00796-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2022, en 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) “La administrada” para acreditar la causal que invoca presenta diversa documentación que 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. N° 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 período 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 totalmente ocupado, cuya condición se mantiene en las imágenes satelitales

del 28/04/2012 al 18/08/2021. Por otro lado, en la imagen del Street View del 07/2013 se observa una edificación construida de bloques de concreto y techo de calamina de un piso tipo vivienda

11. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, ha quedado determinado 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° 02731-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2022 (en adelante “el Oficio”), calificó formalmente la solicitud de venta directa de “la administrada” 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 Eucebio Contreras Almidon, identificado con D.N.I. N° 22096839 en su condición de trabajador. 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 31 de agosto del 2022.**

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario -SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “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; 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-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, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 1076-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022 y el Informe Brigada N° 00834-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **SANDY PAMELA HINOSTROZA CRISOSTOMO**, 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](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**