

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1027-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 596-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIA CONCEPCIÓN GUEVARA RAMIREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 67,17 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. A, Lote 24 (antes N° 29) de la Asociación de Vivienda Milagritos, distrito de Marcona, provincia de Nazca, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 7 de mayo de 2022 (S.I. N° 12266-2022), **MARIA CONCEPCIÓN GUEVARA RAMIREZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", señalando que se acoge a la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (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 8 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)** planos de lotización PL-16 (fojas 7); **7)** memoria descriptiva (fojas 9 y 10).

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° 792-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022 (fojas 12), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra en 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.
- ii. El CUS N° 20047 no se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado.
- iii. "El predio", se encuentra en zona urbana y está en la condición ocupado por una edificación de un piso, construido de bloques de concreto cuya existencia se advierte desde abril del 2003. Análisis sustentado del histórico de imágenes satelitales y del Street view disponibles del Google Earth e inspección técnica de setiembre 2015 (Ficha Técnica N° 1190-2015/SBNSDS).
- iv. Recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, según el Plano de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016.

10. Que, al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a evaluar los documentos presentados por "la administrada" con la finalidad de acreditar formalmente la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", advirtiéndose lo siguiente:

- o Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo de 2022, constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 8 de febrero de 2022, 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° 29 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 área, linderos y perímetro.

- o De la revisión de la copia simple de su documento de identidad señala como estado civil CASADA, por lo que deberá intervenir su cónyuge.

11. Que, en tal contexto mediante Oficio N° 02755-2022/SBN-DGPE-SDDI de 10 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” y la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente:

- i. 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 19 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 “TUO 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 7 de setiembre de 2022**.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y Sistema de Gestión Documental – SGD, “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.

14. 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 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° 865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1126-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **MARIA CONCEPCIÓN GUEVARA RAMIREZ**, por los argumentos 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 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](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**