



## **RESOLUCIÓN N° 1043-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de octubre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 600-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PAULINO BAÑOS RAMIREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 49 m<sup>2</sup> ubicada 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 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 del 2022 (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 04 de mayo del 2022 (S.I. N° 12001-2022), **PAULINO BAÑOS RAMIREZ** (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sustentado su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la constancia de no adeudo del 05 de abril del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 4); **3)** copia de la constancia de Posesión N° 015-2022 del 07 de febrero del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 5); **4)** copia simple de la Constancia de Posesión del 06 de diciembre del 2006, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 6); **5)** copia de simple del planos de lotización, firmados por Ing. Fernando Sleyer Contreras Rojas con CIP 228327 (fojas 7-8); y, **6)** copia simple de memorias descriptivas firmado por Ing. Fernando Sleyer Contreras Rojas con CIP 228327 (fojas 9).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en 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, 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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00744-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 11-16) del 03 de diciembre de 2021; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, Zona Registral N°XI – Sede Ica, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 20047.
- ii) La Constancia de Posesión de fecha 06-12-2006, emitida por la Municipalidad Provincial de Nazca a favor de "el administrado", corresponde a "el predio", determinación establecida por asociación con la Constancia de Posesión emitida el 07.02.2022, por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona, respecto del Lote 02 (ante Lote 09) en cuyo ámbito se encuentra comprendido "el predio".
- iii) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, según el Plano de Zonificación de la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016, aprobado con Ordenanza Municipal N° 021-2006-MDM de fecha 13/12/2006.
- iv) Es un terreno ubicado en zona urbana, ubicado frente a la Avenida Las Turquesas, sobre el cual se ha levantado una edificación de bloques de concreto de 1 piso tipo vivienda. Siendo

los indicios de ocupación anterior al 25 de noviembre de 2010. Análisis reforzado con el histórico de imágenes satelitales y App Street View del Google Earth periodo 2003 – 2021.

**11.** Que, habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el administrado”, advirtiéndose que:

- a. La Constancia de Posesión N° 015-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022 y la Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 05 de abril de 2022; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010; y,
- b. La Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 06 de diciembre del 2006; dicho documento no consigna información técnica que permita ubicar “el predio”, ni identificar su área, linderos y perímetro; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.

**12.** Que, en ese orden de ideas se emitió el Oficio N° 02880-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 del agosto de 2022 (fojas 17), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a “el administrado”; presentar lo siguiente:

- i. Documentos que sustenten la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa;
- ii. Documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales.
- iii. De acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.

Para lo que 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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado el **17 de septiembre de 2022**, en el domicilio indicado por el administrado en su solicitud, siendo recibido por Rufino Contreras Almidon (empleado), identificado con DNI N° 22096839; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 21.4<sup>1</sup> del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, 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 **03 de octubre del 2022**.

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD “el administrado” 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.

**15.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta

<sup>1</sup> Artículo 20.- Régimen de la notificación personal

21.4.

(...)

21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado

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 Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00883-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1142-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **PAULINO BAÑOS 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 consentido en 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**