



RESOLUCIÓN N° 1151-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 557-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASUNTA BASILIO SORIA DE SALINAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 33,05 m² ubicado en la Mz A Lote N° 05 (antes N° 12) 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 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 07 de mayo del 2022 (S.I. N° 12254-2022), **ASUNTA BASILIO SORIA DE SALINAS** (adelante "la administrada"), 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 31 de marzo del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 4); **3)** copia del Recibo de Tesorería N° 00455 del 30 de marzo del 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 5); **4)** copia simple de la Preliquidación de Impuesto Predial del 11 de febrero del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 6); **5)** copia de simple de la Declaración Jurada de Autovaluo – Impuesto Predial (HR-PU) correspondiente al año 2022 (fojas 7,8); **6)** copia simple de la Minuta de Transferencia de Posesión, con firmas legalizadas el 17 de octubre del 2014, por Notaria Nieves Urquiza Vásquez (fojas 9 al 11); **7)** copia simple de la constancia de posesión N° 013-2022 del 07 de febrero del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 12); **8)** copia de la Constancia de Posesión del 06 de diciembre del 2006, emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca (fojas 13); **9)** copia de planos de lotización suscritos por Ing. Civil Fernando Sleyer Contreras Rojas con CIP 228327 (fojas 14,15); y, **10)** copias de memorias descriptivas suscritas por Ing. Civil Fernando Sleyer Contreras Rojas con CIP 228327 (fojas 16,17).

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° 00717-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 18 al 25) del 16 de junio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra en el 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 – Zona Registral N° XI - Sede Ica y anotado en el SINABIP con código CUS N° 20047.
- ii) "La administrada", presenta constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca de fecha 06.12.2006, que hace referencia al lote N° 12 de la asociación de vivienda Milagritos, verificando que corresponde al Lote 5 Mz A de 42,81 m² en cuyo ámbito se ubica "el predio".
- iii) 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 en abril del 2012. 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.

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 “la administrada”, advirtiéndose que:

- a. La Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR-PU) correspondiente al año 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona, la Constancia de Posesión N° 013-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 07 de febrero del 2022, la Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022, el Recibo de Tesorería N° 00455 del 30 de marzo de 2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona, Pre-Liquidación de Impuesto Predial emitida por la Municipalidad distrital de Marcona del 30 de marzo del 2022 y Minuta de Transferencia de Posesión del 17 de octubre de 2014; 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; de modo que no permite determinar fehacientemente su correspondencia con “el predio”; 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° 03502-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 del octubre de 2022 (fojas 26), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a “la administrada”; 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 **19 de octubre de 2022**, en el domicilio indicado por la administrada en su solicitud, siendo recibido por Joao Belahonia Malpartida (abogado), identificado con DNI N° 48155027; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 21.4¹ 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 **07 de noviembre 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 “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.

¹ 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

15. 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 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° 01065-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1280-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASUNTA BASILIO SORIA DE SALINAS**, 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).

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