

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1187-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 576-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENMA NATALIA VALERIO LOYOLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 19.51 m², ubicado en Mz A Lote N° 23 (antes N° 07) 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 17 de abril de 2022 (S.I. N° 12265-2022) (fojas 1 al 2), **ENMA NATALIA VALERIO LOYOLA** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” a la cual se acoge. Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del DNI de “la Administrada” (fojas 3); **b)** copia de pagos del impuesto predial a la Municipalidad Distrital de Marcona del año 2022 (fojas 4 al 6); **c)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 08 de febrero de 2022 (fojas 7 al 8), **d)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Raul E. Rospigliosi Benavides (fojas 9 al 10); **e)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Raul E. Rospigliosi Benavides (fojas 21 al 23).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales,

así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00726-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022 (fojas 24 al 31), en el que 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 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 de fecha 06.12.2006, que hace referencia al lote N° 07 de la Asociación de Vivienda Milagritos, otorgado por la Municipalidad Provincial de Nasca, que según Constancia de Posesión emitida a favor de “la administrada” el 27 de febrero de 2022 por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona, actualmente tiene la denominación de Lote 23.

- 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 posterior a abril del 2012. Análisis sustentado del histórico de imágenes satelitales y del Street view disponibles del Google Earth e inspección técnica de abril 2016 (Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS).
- iv. El predio” recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, según el Plan de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016.

11. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- i) Constancia de Posesión emitida a favor de la administrada el 27 de febrero de 2022 por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona, la declaración jurada de impuestos (HR) 2022 y de la declaración jurada de impuesto predial PU 2022, emitidos por la Municipalidad Provincial de Marcona de fecha 29 de marzo del 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 al 25 de noviembre del 2010.
- ii) Constancia de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Nasca el 6 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 tal contexto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03082-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre del 2022 (fojas 32) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole lo siguiente: **i)** presentar documentación que sustente la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **ii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; y, **iii)** 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. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 21 de octubre de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por María Aponte Chihuan, identificado con DNI N° 22084918, indicando que es empleada. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444¹ aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **09 de noviembre del 2022**.

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

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

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 Informe de Brigada N° 1099-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1332-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENMA NATALIA VALERIO LOYOLA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI