



RESOLUCIÓN N° 0411-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **488-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARÍA YSABEL RAMOS ORTIZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50,89 m², ubicado en la Mz A, Lote N° 17 (antes N° 01) 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 N° 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 51° y 52° de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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. 12263-2022), **MARÍA YSABEL RAMOS ORTIZ** (en adelante, “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia del documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 3); **ii)** copia de la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022 (fojas 4); **iii)** copia de declaración jurada de autoevaluó del impuesto predial del 2022 (PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 29 de marzo del 2022 (fojas 5); **iv)** copia de constancia de posesión N° 024-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 08 de febrero del 2022 (fojas 6); **v)** copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Naca el 06 de diciembre del 2006 (fojas 7); y, **vi)** documentos técnicos visados por el Ing. Civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas, con CIP N° 228327 (Plano de Lotización y Memoria Descriptiva) (fojas 8-11).

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° DIR00002-2022/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 inadmisibile 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, 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.

10. Que, para que esta Subdirección evalué una solicitud referida a un acto de disposición en favor de un tercero, resulta necesario que se identifique previamente el área materia de interés, la que a su vez deberá ostentar la condición de bien de dominio privado del Estado, 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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” u otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 772-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2022 (fojas 12-19), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la evaluación de la documentación técnica presentada por “la administrada” se advierte que el área de 50,89 m², es la que pretende adquirir, por lo que esta última se denomina “el predio” y será materia de la presente evaluación.

- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado 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.
- iii) Se verifica que sobre “el predio”, no existe superposición con solicitudes en estado pendiente o en trámite, sin embargo, se advierte, la existencia de la S.I N° 17493-2019 (Expediente N° 550-2019/SBNSDDI) que corresponde al procedimiento de venta directa de un área de mayor extensión que “el predio”, seguido por el Sr. Paulino Baños Ramírez, declarado inadmisibile con Resolución N° 0757-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25.11.2020 y declarado infundado el recurso de apelación mediante Resolución N° 0019-2021/SBN-DGPE de fecha 11.02.2021, según la base Gráfica trámite, así como del aplicativo de consulta de la SBN – GEOCATASTRO.
- iv) No se superpone con procesos judiciales, según el aplicativo SINABIP y la base gráfica de procesos.
- v) “La administrada” para acreditar la causal que invoca presenta diversa documentación, entre ellas: copia de la constancia de posesión N° 024-2022 emitida el 08/02/2022 por la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona y copia de la constancia de posesión emitida el 06.12.2006 por la Municipalidad Provincial de Nazca, la que deberán ser evaluada por el responsable legal.
- vi) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth del periodo 2003 al 2021, que se encuentra en una zona urbana. Asimismo, de la imagen satelital del 22/12/2003, se observa a “el predio” se encuentra sin delimitación física y parcialmente ocupado en un aproximado del 50%, mientras que en las imágenes satelitales del 28/04/2012 y 18/08/2021, se advierte que se ha levantado una edificación que abarca su totalidad. 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.
- vii) De la revisión de la Ficha Técnica N° 1190-2015/SBN-DGPE-SDS, que recoge la información de la inspección realizada el 15.09.2015, respecto al predio signado con CUS 20047, se advierte que se encuentra ocupado por viviendas que cuentan con servicios básicos, el material que predomina en las viviendas son los bloques de concreto y edificaciones de un solo nivel.
- viii) De la visualización de las imágenes satelitales, se advierte que “el predio” se encuentra muy próximo a la calzada de la Av. Las Turquesas, por lo que se recomienda consultar a la entidad competente respecto el ancho de vía normativa, a fin de descartar que “el predio” se encuentre invadiendo parte del ancho vial.
- ix) 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, etapa de diagnóstico de setiembre de 2006.

12. Que, en atención a lo indicado en el ítem **viii)** del considerando precedente, esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Provincial de Nasca, mediante Oficio N° 02622-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio del 2022 (fojas 20) y Oficio N° 02647-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2022 (fojas 24), a fin de que informe si “el predio” se encontraría invadiendo parte del ancho vial; sin embargo, tal como consta en el acta de primera visita – acta de constancia de fecha 03 de agosto de 2022 y el acta de primea visita – acta de constancia de fecha 05 de agosto de 2022, respectivamente, estos fueron rechazados debido a que se consignó erróneamente el nombre del alcalde (fojas 23 y 28). Es preciso indicar que, el pedido de información fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 02661-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto del 2022 (foja 29).

13. Que, de acuerdo a lo expuesto y a fin de descartar la superposición de “el predio” con ancho vial, mediante Oficio N° 03191-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre del 2022 (foja 30), reiterado con Oficio N° 04055-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022 (foja 32), se solicitó a la Municipalidad Provincial de Nasca, informe si “el predio” se superpone con vías y el ancho vial y de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición de vías y ancho vial. Lo que fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 03195-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre del 2022 (foja 31). Cabe precisar, que, al no obtener la información solicitada, de acuerdo a lo establecido con el artículo 98°

de “el Reglamento”¹, se procedió a continuar con el procedimiento con la información con la que se cuenta en autos.

14. Que, por lo antes expuesto, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad del Estado esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, a través del Oficio N° 00315-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 33-34), esta Subdirección 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 presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, 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; y, otorgándosele para ello, el 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 subsanar 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 “TUO de Ley N° 27444”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el día 28 de marzo del 2023 en el domicilio de “la administrada” que figura en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por Piero Contreras Rojas, identificado con D.N.I. N° 70325208 (fojas 33). En ese sentido, se le tiene por bien notificada. Razón por la cual 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 **14 de abril del 2023**.

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (foja 35), 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; debiéndose declarar inadmisibles su pedido 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.

17. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0488-2023/SBN-

¹ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2023 y el Informe de Brigada N° 00433-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **MARÍA YSABEL RAMOS ORTIZ**, 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI