

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0467-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 595-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIA TERESA AREVALO DE MORON**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 41,59 m², ubicado en la manzana A, lote 16 (antes lote 22) de la Asociación de Vivienda Milagritos, distrito de Marcona, provincia de Nazca 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 (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° 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de mayo de 2022 (S.I. 12262-2022), **MARIA TERESA AREVALO DE MORON** (en adelante, "la administrada"), peticona 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: **a)** copia del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 3); **b)** copia de declaración jurada de impuesto predial del año 2022 (HR) emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 4); **c)** copia de la constancia de no adeudo de fecha 31 de marzo de 2022 emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 5); **d)** copia de la constancia de posesión N° 023-2022 de fecha 08 de febrero de 2022 emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 6); **e)** copia de la constancia de posesión de fecha 06 de diciembre de 2006 emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca (fojas 7); y, **f)** documentación técnica firmada por el ingeniero civil, Fernando Sleyter Contreras Rojas, con CIP N° 228327 (dos plano de lotización (lámina: PL-11) y dos memorias descriptivas) (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 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”.

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. 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, 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, la documentación presentada por “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00791-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022 (fojas 12-19), 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, anotado en el SINABIP con Código CUS N° 20047.
- ii. El CUS N° 20047 no se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado.
- iii. No se superpone con procesos judiciales, tampoco, presenta superposición con solicitudes en trámite.
- iv. La Constancia de Posesión de fecha 06-12-2006, emitida por la Municipalidad Provincial de Nazca a favor de “la administrada”, corresponde a “el predio”, determinación establecida por asociación con la Constancia de Posesión emitida el 08.02.2022, por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona, respecto del Lote 16 (ante Lote 22) de 82,96 m2 en cuyo ámbito se encuentra comprendido “el predio”.
- v. 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).
- vi. Recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, según el Plano de zonificación denominado Actualización.

12. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal 3)¹ del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, en ese sentido corresponde precisar que la causal 3) relativa a la posesión prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

14. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- 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° 023-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 08 de febrero del 2022 y la Constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 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 acreditar formalmente la posesión de “el predio” con anterioridad 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 fehacientemente la posesión de “el predio”.

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio n° 04294-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (fojas 20-21) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: i) presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; ii)

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

(...)

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, **iii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez(10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

16. Que, mediante Memorando n° 01109-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023, esta Subdirección advirtió que la notificación de “el Oficio” no se efectuó con las formalidades y requisitos legales según lo establecido en los numerales 21.3 y 21.4 del artículo 21°²del “T.U.O. de Ley N° 27444”. Por lo que estando a lo dispuesto por el numeral 26.1³ del artículo 26° del “T.U.O. de Ley N° 27444”, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario – UTD que disponga se rehaga la notificación de “el oficio” subsanando las omisiones en que se hubieren incurrido.

17. Que, en atención a lo requerido por esta Subdirección, UTD ordenó que la notificación se rehaga, por lo que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recepcionado el 10 de abril de 2023 por Elena Rojas Camargo, quien se identificó como la dueña de la propiedad; por lo tanto, se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, 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 25 de abril de 2023.**

18. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 27), 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.

19. 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-

2 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.

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

3 Artículo 26.- Notificaciones defectuosas

26.1 En caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones en que se hubiesen incurrido, sin perjuicio para el administrado. (..)

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° 541-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023 y el Informe de Brigada N° 00502-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **MARIA TERESA AREVALO MORRON**, por los fundamentos 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 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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI