



RESOLUCIÓN N° 0501-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1246-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO WONG RUIZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 790,40 m², ubicado a 50 metros al norte de la Carretera San Roque N° 300, tomando como referencia a 515 metros sureste del Aeropuerto Internacional Coronel FAP Francisco Secada Vignetta, en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto (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 11 de noviembre del 2022 (S.I. 30543-2022), **FERNANDO WONG RUIZ** (en adelante, "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, indica que se encuentra en posesión de "el predio" desde el año 2009 (fojas 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia del documento nacional de identidad de "el Administrado" (fojas 3); **ii)** constancia de posesión N° 003-2009-GDUél-MDSJB emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista el 24 de abril del 2009 (fojas 4); **iii)** constancia de posesión N° 3301-2022-SGATyC-GODUR-MDSJB emitida por la Gerencia de Obras de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista el 26 de setiembre del 2022 (fojas 5); y, **iv)** plano de ubicación y localización (lámina N° 1), plano del área matriz (lámina N° 2), plano del área a independizar (lámina N° 3), plano del área remanente (lámina N° 4) y memoria descriptiva firmados por la Ingeniera Civil, Maritza B. Dahua Sandoval, con C.I.P. N° 198429 (fojas 6-13).

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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO 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. 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.

10. Que, para que esta Subdirección evalúe 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 “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01644-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2022 (fojas 14-17), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 04018095 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, con CUS N° 42674.
- ii) De la lectura de la referida partida registral se advierte lo siguiente:
 - Se verifica que el Estado es propietario del terreno rústico denominado: “Santa Sara”, en virtud de la Resolución Ministerial N° 1127 del 11.08.1965¹.
 - Mediante Resolución Suprema N° 078-75/VC-5700 del 17.04.1975, el Ministerio de Vivienda afectó en uso el terreno de 64 648 m² a favor del Ministerio de la Marina, hoy Ministerio de Defensa Marina de Guerra del Perú, para que sea destinado a la construcción de una base aérea naval².

¹ Revisada la citada partida, consta en el folio 253 del tomo 112 del asiento 1.

² Revisada la citada partida, consta en el folio 254 del tomo 112 del asiento 2.

- En el asiento E0001, se advierte que existe una cancelación de afectación en uso a favor del Estado, dispuesta por Resolución N° 082-2009/SBN-GO-JAR del 23-03-2009. Precizando que en la citada resolución indica lo siguiente:

“Que, mediante Oficio N°1082/VRD/C, de fecha 08 de julio de 2008, la Dirección General de Gestión Administrativa para la Defensa del Ministerio de Defensa solicita que, de conformidad con la Ley N° 29006 y sus Reglamento aprobado con Decreto Supremo N°021- 2007-DE/SG, se procede a la desafectación y posterior transferencia en propiedad a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú del citado terreno, para el cumplimiento de lo dispuesto en las citadas normas; (..)”.

- Finalmente, en el asiento B0002, corre la inscripción de las independizaciones hechas en las partidas registrales N° 11036480 y 11036481, de acuerdo a la Resolución N° 107-2009/SBNGO-JAR de fecha 15 de mayo de 2009, que el área del predio ha quedado reducida a 63 592,45 m2.
- iii)** Para verificar lo descrito en el asiento B0002, se constató el plano Perimétrico – Ubicación (Plano N° 1632-2009/SBN-GO-JAR), del Expediente N° 012-2009/SBNJAR (S.I N° 10174-2008), con lo que se corrobora las medidas, área, perímetro y la condición de área remanente de la citada partida.
- iv)** De la evaluación del cambio físico y ocupación de “el predio” según las imágenes satelitales del Google Earth durante el período junio 2010 a las más reciente abril de 2022, se advierte lo siguiente: a) de la imagen satelital de junio del 2010 que advierte que “el predio” está rodeado de terrenos de cultivos, presentado vegetación propia de la región, y, b) en las imágenes del 2014 y 2022 “el predio” continua compuesto por arbustos y árboles con pequeños rasgos de ocupación que no logra visualizarse con claridad por la cubierta de árboles propias de la zona.
- v)** De la revisión del SINABIP, vinculado al CUS 42674, se ubica la Ficha Técnica N.° 175-2009/SBNGO-JAR, correspondiente a la inspección técnica de fecha 12 de agosto de 2008, que señala lo siguiente: “El predio afectado en uso a la Marina De Guerra Del Perú de 68 648.00 m2, presenta cerco perimetral de ladrillo y está ocupado únicamente por personal de resguardo de la Marina De Guerra del Perú. La mayor parte del terreno está cubierta por vegetación natural, producto de las lluvias del lugar. asimismo, existe una caseta de vigilancia, servicios higiénicos de material noble, dos remolques usados como habitaciones del personal de vigilancia, dos pozos artesianos y un área destinada a depósito (ex cuadra). El predio forma parte de los fundos Santa Sara y Santa Sofía.”

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección formalmente evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el Administrado” pretende acreditar su posesión en “el predio” advirtiendo lo siguiente:

- a)** Copia de la Constancia de Posesión N° 003-2009-GDUEL-MDSJB emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista del 23 de abril de 2009, que describe que fue extendido a favor de Fernando Wong Ruíz, con un área de 12 640,94 m2, del terreno ubicado en la Carretera San Roque N° 300, Zona Urbana del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, Región Loreto. Al respecto, si bien este documento es de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y emitida por autoridad competente; sin embargo, no contiene información suficiente que permitan establecer su correspondencia con “el predio”; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.
- b)** Copia de la Constancia de Posesión N° 3301-2022-SGATyC-GODUR-MDSJB emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista del 26 de septiembre del 2022, a favor de Fernando Wong Ruiz que describe que es posesionario del predio ubicado en calle San Roque Nro. 300 del Asentamiento Humano San Roque del distrito de San Juan Bautista con un área de 12 640.94 m2; sin embargo, se advierte que este documento es emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 25 del 2010; por lo que no es posible acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.

13. Que, estando a lo expuesto y habiendo determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y en mérito a lo indicado en el párrafo precedente, mediante Oficio N° 01942-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 18-19), requirió a “el Administrado” subsane lo siguiente:

- i) Indicar en su solicitud, si se enmarca en el literal 3) o 4) del artículo 222³ de “el Reglamento”.
- ii) Adjuntar los documentos que acrediten formalmente la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, debiendo para ello presentar la documentación descrita en el numeral 3) del artículo 223.2⁴ de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del artículo 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”;
- iii) Presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó 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 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 la Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el día 09 de mayo del 2023 en el domicilio de “el Administrado” 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 Martha Wong, identificada con D.N.I. N° 05272216 (fojas 18-19), quien indicó ser hermana de “el Administrado”. En ese sentido, se le tiene por bien notificado. 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 **24 de mayo del 2023**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 20), se advierte que “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 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.

16. 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° 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023 y el Informe de Brigada N° 00544-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

³ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

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.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁴ Requisitos para la acreditación de las causales

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes: a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante. c) Acta de inspección judicial o notarial del predio. d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor de el/la solicitante o de sus predecesores.

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **FERNANDO WONG RUIZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI