

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1040-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 646-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTO**, representado por su presidente José Luis Parcana Uchuya, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área 3 073,80 m², en adelante "el predio", ubicado en el lote 02 de la manzana S2 de la zona D, en el Centro Poblado La Tinguña del distrito de La Tinguña, provincia y departamento de Ica (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 16 de junio del 2023 (S.I. N° 15602-2023), el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTO**, representado por su presidente José Luis Parcana Uchuya (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Ica (fojas 4); **b)** Resolución Municipal N° 005 emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguña el 28 de octubre 1983 (fojas 5); **c)** título emitido por el Organismo de formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 6 de julio 2007 (fojas 9); **d)** plano de modificación trazado y lotización (fojas 18); **e)** plano de ubicación, localización y perimétrico (fojas 20); **f)** memoria descriptiva (fojas 21); **g)** certificado de numeración de vivienda N° 001-2019 emitido por la municipalidad distrital de La Tinguña el 18 de febrero del 2019 (fojas 23); **h)** recibo de electrodunas emitido el 27 de enero del 2023 (fojas 24); **i)** recibo de caja N° 490842 emitida por la Municipalidad distrital de La

Tinguiña el 26 de enero del 2023 (fojas 26); **j**) declaración del impuesto predial de los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 emitidas por la Municipalidad distrital de La Tinguiña el 21 de julio del 2006, 2 de abril del 2007, 9 de octubre del 2008, 12 de marzo del 2009 y 19 de julio del 2010 (fojas 27); **k**) recibos de caja N° 000704, 000705, 0008511, 0029499, 0002526 y 0005921 emitidos por la Municipalidad distrital de La Tinguiña (fojas 39); **l**) liquidación de impuesto predial de la Municipalidad distrital de La Tinguiña (fojas 43); **m**) recibo de impuesto predial emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguiña el 28 de octubre del 2011 (fojas 54); **n**) recibos de pago emitidos por la Municipalidad distrital de La Tinguiña el 6 de junio del 2012 (fojas 56); **ñ**) declaración de impuesto predial (PU y HR) emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguiña el 8 de julio del 2019 y 31 de enero del 2023 (fojas 59); y, **o**) certificado de búsqueda catastral emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguiña el 25 de enero del 2023 (fojas 63).

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de julio del 2023 (S.I. N° 18413-2023), "la administrada", solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento".

4. 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.

5. 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").

6. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

7. 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.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (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 de este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00888-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2023 (fojas 65); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. "La administrada" presentó un Plano de Ubicación y Localización U-01 con coordenadas UTM DATUM PSAD56 zona 18 sur, con un área de 3073,80 m² que corresponden a la totalidad de la partida registral N° P07028878 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, al respecto del cuadro de coordenadas presentado se graficó la poligonal de "el predio", resultando un área gráfica de 3 073,50 m², por lo que se informa que para la evaluación técnica se realizó con la poligonal del área inscrita.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P07028878 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS 19658, constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunes, por lo que tiene el carácter de bien de dominio público, bajo la administración del Estado.
- iii. Se observa que en el Asiento 0007, se anota la cancelación de uso anotado en el asiento 00004, rectificado en el asiento 00005, en mérito a la Resolución N° 0908- 2022/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 06.10.2022, que Resuelve disponer la extinción de la Afectación de Uso que fuera otorgado a favor del Comité Central de Promoción y Desarrollo del Distrito de la Tinguíña Zona Alta – CCPD TZA por incumplimiento de la finalidad.
- iv. Según el Plano de Zonificación de Ica, del Plan de Desarrollo Urbano de Ica aprobado por OM 1520-2020- MPI, que comprende al C.P. La Tinguíña, el predio recae en Zona Residencial de Densidad Media - RDM.
- v. Según la Inspección Técnica realizada el 11 de marzo de 2022 consignado en la Ficha Técnica N° 093-2022/SBN-DGPE-SDS, por profesionales de la Subdirección de esta Superintendencia, en el marco de acciones de supervisión del cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, en el cual se constató que "el predio" se encuentra cercado por una pared de material noble con tres puertas de ingreso de fierro, al interior existe una construcción de material noble de un solo nivel, dividida en dos secciones cada una con accesos independientes ubicado en la esquina de la Av. Perú con la Calle Caracas. La primera sección se trata de un salón con techo de caña y en cuyo interior se aprecia mobiliario como sillas y bancas, el resto del área es área libre con suelo de tierra y vegetación dispersa, encontrándose además un módulo levantado con esteras y cordeles con ropa tendida. Cuenta con la instalación de servicios básicos, se observó un medidor de energía eléctrica con código 10108865. Al momento de la inspección se encontró a la Sra. Carmen Rodríguez Guerrero, de nacionalidad venezolana, quien señaló que las personas quienes ocupan el citado bien es su hija (Rayza Carolina Carhuiche) y su pareja (Raúl Uscategui) ambos de nacionalidad venezolana, manifestando además que se encuentra viviendo de manera temporal, brindando el apoyo a su hija en el cuidado de los niños.

12. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del

predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”.

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

- a) Certificado de numeración de vivienda emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 18 de febrero del 2019, recibo emitido por la empresa de energía eléctrica Electrodonas en diciembre del 2022, recibo de caja N° 480842 emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 31 de enero del 2023, recibo de impuesto predial emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 28 de octubre del 2011, impuesto predial y declaraciones juradas del impuesto predial del año 2011, 2012, 2019 y 2022 emitidas por la Municipalidad distrital de La Tinguíña, recibos de pago emitidos por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 6 de junio del 2012 y certificado catastral emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 25 de enero del 2023; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- b) Resolución Municipal N° 005 emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 28 de octubre de 1983, no constituye documentación idónea para acreditar la posesión en la medida que no se puede determinar su correspondencia con “el predio” toda vez que de la lectura no se consignan datos técnicos; asimismo de la sumatoria de áreas resulta un área de 4 750 m², la cual discrepa con el área solicitada.
- c) Declaración del impuesto predial de los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2022 emitidas por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 21 de julio del 2006, 2 de abril del 2007, 9 de octubre del 2008, 12 de marzo del 2009, 19 de julio del 2010 y 31 de enero del 2023; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que no han sido canceladas con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, según se señala en literal a) del numeral 3) del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- d) Recibos de caja N° 000704, 000705, 0008511, 0029499, 0002526 y 0005921 emitidos por la Municipalidad distrital de La Tinguíña, no legibles y la liquidación de impuesto predial de la Municipalidad distrital de La Tinguíña; no es posible determinar su correspondencia con “el predio” en la medida que no cuenta con datos técnicos que permitan su ubicación. Asimismo, no se puede visualizar las fechas de cancelación.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 4650-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 70), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: **i)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **ii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, 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”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **11 de octubre de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O.”.

de la Ley N° 27444". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **25 de octubre del 2023**.

16. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre del 2023 (S.I. N° 28573-2023) (fojas 80), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "la administrada" adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** título emitido por el Organismo de formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 6 de julio 2007 (fojas 84); **b)** Resolución Municipal N° 005 emitido por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 28 de octubre 1983 (fojas 98); **c)** acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Tinguíña Alta el 15 de enero del 2006 (fojas 100); **d)** hojas de información catastral emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 9 de octubre del 2008, 15 de julio del 2010 (fojas 110); **e)** orden de pago N° 000147 emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 18 de abril del 2023 (fojas 115); **f)** cargo de solicitud de copia de los formatos de pago de autovaluo el 12 de abril del 2023 (fojas 120); **g)** impuesto predial (HR y PU) del año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña (fojas 125); **h)** recibos de caja N° 0008511, 0029499, 0002526 y 0005921, emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 2 de marzo del 2007, 9 de octubre del 2008 y 15 de julio del 2010 (fojas 130); **i)** plano de modificación, trabajo y lotización (fojas 140); y, **j)** plano de ubicación, localización y perimétrico (fojas 145).

17. Que, virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

- Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende "la administrada" solicita la venta directa invocando la causal 3) del artículo 222° de" el Reglamento".

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por "la administrada" se ha determinado lo siguiente:

- El título emitido por el Organismo de formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 6 de julio 2007; no constituye un documento idóneo para acreditar la posesión de "el predio" toda vez que según Inspección Técnica realizada el 11 de marzo de 2022 consignado en la Ficha Técnica N° 093-2022/SBN-DGPESDS, se determinó que "el predio" no se encuentra destinado a la finalidad otorgada, correspondiendo a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad mediante Resolución N° 0908- 2022/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 06.10.2022.
- La Resolución Municipal N° 005 emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 28 de octubre 1983, hojas de información catastral emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 9 de octubre del 2008, 15 de julio del 2010, impuesto predial (HR y PU) del año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña, recibos de caja N° 0008511, 0029499, 0002526 y 0005921, emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 2 de marzo del 2007, 9 de octubre del 2008 y 15 de julio del 2010; dichos documentos fueron valorados en "el Oficio", no cumpliendo con acreditar fehacientemente la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- La orden de pago N° 000147 emitida por la Municipalidad distrital de La Tinguíña el 18 de abril del 2023; dicho documento no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de "el predio", en la medida que no han sido emitidos ni cancelados con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.

- El cargo de solicitud de copia de los formatos de pago de autovaluo el 12 de abril del 2023; constituye documento privado, en la medida que no ha sido emitido por una entidad; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en virtud del inciso d) del numeral 3) del artículo 6.2 “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”;
- El acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de la Tinguíña Alta el 15 de enero del 2006; no se puede determinar su correspondencia con “el predio” en la medida que no cuenta con datos técnicos ni información suficiente que permitan determinar su ubicación.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la primera observación.

- Respecto a adjuntar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que no presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

18. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y 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- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00903-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUÍÑA ZONA ALTO**, representado por su presidente José Luis Parcana Uchuya, 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 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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI