



RESOLUCIÓN N° 1250-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **489-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **KATHERINE CHRIS SOLANO HUAMÁN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 46,59 m², ubicado en la Mz A, Lote N° 19 (antes N° 25) 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 (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 09 de mayo del 2022 (S.I. 12264-2022), **Katherine Chris Solano Huamán** (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 de su documento nacional de identidad; **ii)** copia de declaración jurada de autoevaluó del impuesto predial del 2022 (PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona con sello del 29 de marzo del 2022 (fojas 4); **iii)** copia de la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 04 de abril del 2022 (fojas 5); **iv)** copia de documento privado de traspaso de la posesión de bien inmueble de fecha 04 de agosto de 2018 (fojas 6 al 9); **v)** copia de contrato de traspaso de la posesión de bien inmueble de fecha 18 de setiembre de 2021 (fojas 10 al 11); **vi)** copia de la constancia de posesión N° 028-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 08 de febrero del 2022 (fojas 12); **vii)** copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Naca el 06 de diciembre del 2006 (fojas 13); **viii)** plano de lotización, lamina PL-13, suscrito por ingeniero civil Fernando Sleyter Contreras Rojas (fojas 14 al 15); y, **ix)** memoria descriptiva, suscrito por ingeniero civil Fernando Sleyter Contreras Rojas (fojas 16 al 17).

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 aprobado mediante 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° del mencionado T.U.O. dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

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 “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 771-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2022 (fojas 18 al 25), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la revisión de la documentación técnica, se advierte que “la administrada” presenta dos (02) planos perimétricos de los que se desarrolló de 02 poligonales, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S consignadas en DATUM PSAD56, resultando áreas de 72,71 m² y 46,60 m², valores que se encuentran dentro de la tolerancia registral.
- ii) Se verifica que la poligonal de 46,59 m² forma parte del terreno de 72,70 m² identificado como Lote N° 19 Mz A (antes lote 25) de la Asociación de Vivienda Milagritos, según lo señalado en el escrito.
- iii) De la evaluación de la documentación técnica presentada por “la administrada” se advierte que el área de 46,59 m², es la que pretende adquirir, por lo que esta última se denomina “el predio” y será materia de la presente evaluación.

- iv) 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 Predial Urbano de la Oficina Registral de Nazca, con CUS N° 20047.
- v) 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 inadmisibles 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.
- 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 que “el predio” se encuentra sin delimitación física y desocupado, en las imágenes satelitales del 28/04/2012 al 24/01/2025, se advierte que se ha levantado una edificación que abarca un área aproximada de 70%, mientras que en las imágenes satelitales del 30/10/2019 al 18/08/2021 se observa totalmente ocupado. 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 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.
- viii) 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.
- 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 vii) del considerando precedente, esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Provincial de Nasca, mediante Oficio N° 03276-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2022 (fojas 26 y 29), notificado el 23 de noviembre de 2022, reiterado con Oficio N° 04542-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2022 (fojas 30), notificado el 07 de diciembre de 2023, Oficio N° 00153-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero del 2023 (fojas 33 y 36), notificado el 24 de marzo de 2023, y Oficio N° 02975-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (fojas 37), notificado el 14 de julio de 2023, a fin de que informe si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía de la misma; y de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía, anexando la documentación técnica (física o digital). 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.

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 su posesión en “el predio” advirtiendo lo siguiente:

- i.- Declaración Jurada de Impuesto Predial PU – Predio Urbano a nombre de Efraín Solano Rojas, que describe datos del predio en Asoc. Milagritos AVMLL, Lote 19, Av. Las turquesas, con sello de recibido del 29 de marzo de 2022 por la Municipalidad Distrital de Marcona; Constancia de no adeudo otorgado por la Municipalidad Distrital de Marcona a favor de Efraín Solano Rojas el 04 de abril de 2022; copia de la Constancia de posesión N° 028-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 08 de febrero del 2022 a favor de Katherine Chris Solano Huamán, que describe un predio ubicado en la Asociación de Viviendas Milagritos Mz. A, Lote 19 (Ex. Nro. 25) con un área de 37,30 m² y un perímetro de 72.70 m²; si bien es cierto estos documentos han sido emitidos por autoridad competente; sin embargo, son posteriores al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumplen formalmente para acreditar la posesión y antigüedad de “el predio”.

¹Artículo 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.

- ii.- Documento privado de traspaso de la posesión de bien inmueble celebrado entre Donato Epifanio Contreras Flores y Efraín Solano Rojas del 04 de agosto de 2018 con certificación de firmas de la misma fecha por la Notaría Nieves V. Urquiza Vásquez, copia Documento de traspaso de posesión de bien inmueble celebrado entre Efraín Solano Rojas y Katherine Chris Solano Huamán de fecha 18 de setiembre de 2021 con un sello de “no redactado en esta notaria y certifico la firma más no su contenido” y con un sello redondo de notaría Nieves V. Urquiza Vásquez pero no figura la fecha de certificación de firmas; al respecto se advierte que este documento no cumple con el requisito de fecha cierta estipulado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, debido a que tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- iii.- Constancia de Posesión del 06 de diciembre del 2006 emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca, a favor de Donato Contreras Flores, que describe el Lote N° 25 de la Asociación de Vivienda Milagritos, del distrito de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica; si bien este documento es de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y es emitida por autoridad competente; sin embargo, figura con el nombre de persona distinta a “la Administrada” y además no contiene datos técnicos que permitan establecer su correspondencia con “el predio”; por lo que no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.

14. Que, estando a lo antes expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2023 (en adelante “el Oficio ”) (fojas 43 al 44), en el cual se le informó a “la administrada” que su solicitud de venta directa había observada, debiendo ser subsanada en los términos siguientes: **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”; y, **b)** 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 “T.U.O. de Ley N° 27444”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue enviado al domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución; sin embargo, no fue posible realizar la diligencia de notificación, en la medida que “*No existe número 382, solo hasta 380*”, según se advierte del acta de primera visita de fecha 06 de setiembre de 2023 (fojas 45). Razón por la cual, esta Subdirección mediante Memorandum N° 03941-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre del 2023 (fojas 46) solicitó a la Unidad de Trámite Documentario – UTD, de esta Superintendencia, volver a notificar el Oficio N° 03797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2023 (fojas 58 al 60), toda vez que de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y Sistema de Gestión Documental – SGD.

16. Que, en atención a lo anteriormente expuesto, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el día 17 de octubre del 2023 en el domicilio de “la administrada” que figura en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, tal como consta en cargo de notificación de “el Oficio” (fojas 62 al 63); de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.5² del “TUO de la Ley N° 27444. 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 **2 de noviembre del 2023**.

17. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 61), 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

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

(...)

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.

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.

18. 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, 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° 1353-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 01106-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **KATHERINE CHRIS SOLANO HUAMÁN**, 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