



RESOLUCIÓN N° 1111-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO idro, 5 de septiembre del 2024

El Expediente N° 1390-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el Sr. **ROBERTO CARLOS HUAMANI CANO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 58,58 m² ubicado el distrito de Marcona, provincia de Nasca, 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 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 Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por 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 08 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30741-2023 y 30744-2023), el Sr. **ROBERTO CARLOS HUAMANI CANO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia del DNI de "el administrado" (fojas 4); **b)** Copia Liquidación de impuesto predial de fecha 31.03.2022 (fojas 5); **c)** Contrato de transferencia de bien inmueble 03 de junio de 2019 (fojas 6 y 7); **d)** Contrato de transferencia de bien inmueble 27 de febrero de 2017 (fojas 8 al 10); **f)** Constancia de posesión de la Municipalidad Distrital de Marcona con fecha 07 de febrero de 2022 (fojas 11); **g)** Copia de Memorias Descriptivas suscritas por el ingeniero civil Fernando Sleyter Contreras Rojas con Registro C.I.P. N° 228327 de noviembre del 2023 (fojas 13 y 14); **h)** Constancia de posesión 06 de diciembre de 2006 (fojas 12); **i)** Carta N° 030-2023-SGPUYC-GDU/MDM con fecha 12 de julio del 2023 (fojas 17); **j)** Hoja de información catastral con fecha 11 de julio de 2023 (fojas 18); y, k) Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano (fojas 19).

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, 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 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. 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00052-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio, 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 y anotado en el SINABIP con código CUS N° 20047.
- II. La constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca de fecha 06.12.2006, corresponde a “el predio”, determinación establecida por asociación con la Constancia de Posesión emitida el 07.02.2022, por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona, respecto del Lote 01 (ante Lote 08) en cuyo ámbito se encuentra comprendido “el predio”.
- III. De la visualización de las imágenes satelitales disponibles de Google Earth de fecha 22/12/2003 se visualiza parcialmente ocupado en 60% aproximadamente del área total y en la siguiente imagen satelital de fecha 28/04/2012 de cobertura disponible, “el predio” se encuentra totalmente ocupado por una edificación, dicha condición se mantiene hasta el último registro de 29/10/2023, advirtiendo consolidación de la ocupación, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.
- IV. De la inspección técnica realizada en abril de 2016 plasmada en la Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS, se advierte que: *“el área ocupada por la asociación de vivienda Milagritos es de aproximadamente 2,079.29 m²; La asociación está conformado por 26 lotes (En donde también se encuentra “el predio”) las mismas que se encuentran en su mayoría de material noble existiendo viviendas hasta de dos niveles, y cuentan con todos los servicios básicos. Según manifiestan los ocupantes.”*
- V. De la consulta al Plano de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016 se verifica que “el predio” recae en zonificación Residencial de Densidad Media – R-3.

11. Que, de la evaluación técnica se desprende que, “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que, resulta necesario que acredite la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 223° de “el Reglamento” y el numeral 6.2 de 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”). Ahora bien, de la calificación formal de los documentos presentados con la solicitud de venta directa, con los cuales “el Administrado” pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte los siguientes documentos:

- a) Constancia de Posesión de fecha 06 de diciembre de 2006, otorgado por la Municipalidad Provincial de Nasca a favor de Miriam Marlene Condori Sánchez, que hace referencia al lote N° 08 de la Asociación de Vivienda Milagritos, con el cual pretende acreditar el tracto sucesivo con “el administrado, sin embargo, el mismo que no consigna información técnica que permita ubicar “el predio”, ni identificar su área, linderos y perímetro.
- b) Constancia de Posesión de fecha 07 de febrero de 2022, otorgado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona, a favor de “el administrado”, respecto del Lote 01 se indica que antes era el Lote N° 08, de los linderos consignados y el área se concluye que corresponde al Lote en cuyo ámbito se encuentra comprendido “el predio”, además ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- c) Contrato de transferencia de bien inmueble celebrado entre Miriam Marlene Condori Sánchez y Gerónimo Mendoza Calderón del 27 de febrero de 2017, certificado por el Notario Nieves Urquiza Vásquez, con el cual pretende acreditar la suma de plazos posesorios desde el año 2006, sin embargo, sin embargo cuenta con un sello de no redactado en dicha notaría y con fecha de certificación de firmas el 01 de marzo de 2017; al respecto se advierte que este documento en el caso de este documento se advierte que es posterior al 25 de noviembre de 2010 y además 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”; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.
- d) Contrato de transferencia de bien inmueble celebrado entre Gerónimo Mendoza Calderón y Roberto Carlos Huamani Cano del 03 de junio de 2019, certificado por el Notario Víctor Manuel Roscoso Cespedes, con un sello redondo de la notaría 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° DIR00002- 2022/SBN”, debido a que tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.

12. Que, en tal sentido, se ha determinado que los documentos antes descritos no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, razón por la cual, mediante Oficio N° 00572-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2024, esta Subdirección solicitó a “el Administrado”, presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 4) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”. 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 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue entregado el día 24 de julio de 2024, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa de “el Administrado”, en ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **13 de agosto de 2024.**

14. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento

contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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, el Informe Brigada N° 00584-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1148-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el Sr. **ROBERTO CARLOS HUAMANI CANO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI