

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1506-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **164-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **VILLARROEL MELENDEZ ISAIAS JOSUE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29,99 m² que forma parte del Lote N° 14 (anteriormente n° 14 de 68,85 m²) ubicada en la Mz A, 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN") y la Resolución N° 0066-2022/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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre del 2023 (S.I. N° 32779-2023), **VILLARROEL MELENDEZ ISAIAS JOSUE** (en adelante "el administrado"), 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, los documentos siguientes: **a)** constancia emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022 (fojas 5); **b)** recibo tesorería N° 002, emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 30 de marzo del 2022 (fojas 6); **c)** declaración jurada de autoavaluo (PU) emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 30 de marzo del 2022 (fojas 7); **d)** contrato de transferencia de posesión celebrado el 27 de julio del 2013 (fojas 8); **e)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 8 de febrero del 2022 (fojas 9); **f)**

constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Nasca el 6 de diciembre del 2006 (fojas 10); **g)** planos de lotización (fojas 11); **h)** memoria descriptiva (fojas 13); **i)** carta N° 047-2023-SGPUYC-GDU-MDM emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 (fojas 15); **j)** hoja de información catastral emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 (fojas 16); y, **k)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 17).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará en el marco de “el Reglamento” debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la 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.*

5. 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.

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 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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. 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° 00595-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido los polígonos según coordenadas UTM en Datum PSAD56 – Zona 18, de los dos planos presentados por “la administrada”, se verifica que las áreas gráficas resultante son de 68,85 m² y 29,99 m² esta última correspondiente a “el predio”, no existiendo discrepancia con el área solicitada.

De igual forma se ha constatado que “el predio de área 29,99 m² forma parte del área mayor de 68,85 m² identificado como Lote N° 14 (antes N° 14) de la Asociación de Vivienda Milagritos, según lo declarado en su solicitud.

- ii. “El predio” se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 20047. Inscrito por el DL. 17119
- iii. Se encuentra en zona urbana y está en la condición de ocupado por una construcción de material noble de un nivel destinado aparentemente a vivienda con techo de calamina, cuyos indicios de ocupación es anterior a diciembre del 2003. Análisis sustentado del histórico de imágenes satelitales disponibles del Google Earth e inspección técnica de abril 2016 (Ficha Técnica N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS).
- iv. Zonificación Residencial de Densidad Media – R-3, según el Plano de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, 2006-2016.

11. Que, atención a lo señalado, se ha determinado que el “el predio” es de titularidad del Estado, de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia.

12. Que, mediante el Oficio N° 01841- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2024 solicitó a COFOPRI se sirva informar si respecto de “el predio” su entidad viene realizando o evaluando algún procedimiento de formalización de la propiedad informal a través de procesos de titulación o programará en sus futuros planes de formalización de la propiedad informal a favor de los ocupantes pertenecientes a la Asociación de Vivienda Milagritos; sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe dicho requerimiento no ha sido atendido por COFOPRI.

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 0760-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio del 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- a) La constancia emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 31 de marzo del 2022, recibo tesorería N° 002 emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 30 de marzo del 2022, declaración jurada de autovaluo (PU) emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 30 de marzo del 2022, constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 8 de febrero del 2022, carta N° 047-2023-SGPUYC-GDU-MDM emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023 y hoja de información catastral emitida por la Municipalidad distrital de Marcona el 18 de septiembre del 2023; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar formalmente la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010;
- b) El contrato de transferencia de posesión celebrado el 27 de julio del 2013 entre “el administrado” y Ricardo Carcamo Mattos; al respecto este ha sido suscrito con posterioridad al 25 de noviembre de 2024 y se advierte discrepancia de área respecto del consignado en la Constancia de Posesión del 07.02.2022, razón por la cual no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- c) La constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Nasca el 6 de diciembre del 2006; no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” toda vez que no cuenta con información técnica para determinar su correspondencia con este.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada por “el administrado” no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02059-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado”, que subsane las siguientes observaciones: **a)** deberá de acreditar formalmente la posesión de “el predio”, presentando medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; y, **b)** presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisile 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”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 24 de julio del 2024, en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Díaz Ocampo Gloria Yeni, identificado con carnet de extranjería N° 000835822, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”), razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, 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 13 de agosto del 2024.**

16. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, 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.

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, el “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1556-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VILLARROEL MELENDEZ ISAIAS JOSUE**, 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 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

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI