

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0427-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N°. 212-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada **DISTRIBUIDORA, EXPORTADORES, IMPORTADORES S.R.L. – DEXIM S.R.L.** representada por Carlos Hernan Milanovitch Nieto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 560,539 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito y provincia de Paita y departamento de Piura; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.
3. Que, mediante escrito s/n presentado el 19 de febrero del 2021 (S.I. N° 04306-2021) **DISTRIBUIDORES, EXPORTADORES, IMPORTADORES S.R.L. – DEXIM S.R.L.** representada por el Sr. Carlos Hernan Milanovitch Nieto, (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de emisión de la presente resolución se encuentra derogada (fojas 7 y 8). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 11137220 de la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 1); **b)** contrato privado de compra venta del 19 de septiembre del 2019 (fojas 2); **c)** constancia de posesión de fecha 19 de septiembre del 2019, emitido por la Asociación de Agricultores Sagrado Corazón de Jesús (fojas 3); **d)** Memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación, (fojas 4 a 6); y, **e)** copia del certificado

de búsqueda catastral de fecha 05 de febrero del 2021, emitida por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (foja 9 y 10).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento.

5. Que, “la administrada” sustentó su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal regulada por el inciso 2) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

7. 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.

8. Que, el procedimiento 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”.

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

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 éste, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00400-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2021 (fojas 11 a 14), en el que se advierte respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

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

(...)

**2. Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

- i) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11137220 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura, en mérito a la Resolución N° 292-2014/SBN-DGPE-SDAPE, que resuelve su inmatriculación, firmado con CUS N° 87345.
- ii) “La administrada” no presentó la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.
- iii) De la evaluación de la situación física y ocupación, “el predio” se encuentra colindante al área urbana, presenta una topografía accidentada, con presencia de vegetación en un área de 1200 m<sup>2</sup> (18,29%) aproximado, el resto del área se encuentra totalmente desocupada, asimismo no se advierte cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros, según lo visualizado de la imagen de satélite del Google Earth de fecha 22 de noviembre del 2020.

**12.** Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la causal invocada.

**13.** Que, mediante Oficio N° 01341-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2021 (fojas 15) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección evaluó formalmente la solicitud en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, indicando a “la administrada” que de la revisión de su requerimiento, se advirtió que no ha cumplido con adjuntar los requisitos formales. Por lo que, se le solicitó presente copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) artículo 49<sup>o2</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, de la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución o sus antecedentes debe constar área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste.

**14.** Que, para la subsanación de las observaciones se le otorgó a “la administrada” un plazo de quince (15) 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”, , bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

**15.** Que corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “la administrada” en la solicitud (Jirón Independencia N° 448 B – Paita – Paita – Piura). Por lo que, en atención a lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>3</sup>, con fecha 15 de abril del 2021, se procedió a dejar “el Oficio” en la citada dirección conforme se aprecia del cargo de notificación, teniéndose a “la administrada” por bien notificada (foja 16). En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido, **venció el 07 de mayo del 2021.**

**16.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 17) “la

<sup>2</sup> “Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad”.

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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 directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 00429-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0477-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DISTRIBUIDORA, EXPORTADORES, IMPORTADORES S.R.L. – DEXIM S.R.L.** representada por Carlos Hernan Milanovitch Nieto por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**