

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0977-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 840-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS FLORES LOPEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de un área de 321 m², ubicado en el sector de los Médanos del distrito de Huarmey, provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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 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 presentado el 27 de julio del 2021 (S.I. N° 19351-2021), **JUAN CARLOS FLORES LOPEZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada, asimismo manifiesta su intención de establecer en el predio un proyecto tipo hospedaje (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: copia simple del DNI de "el administrado" (fojas 2); **b**) Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 21-06-2021 emitida por Sunarp (fojas 3); **c**) Documentación técnica, firmado por el Ing. Gonzalo Eduardo France Cerna con CIP 73528 (habilitado), de fecha junio 2021: Memoria descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación (fojas 8 al 10).

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 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”.

6. 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 inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1333-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2021 (fojas 11), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido dentro de poligonales de partidas registrales de la Oficina Registral Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, a favor del Estado según el siguiente cuadro:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
3186	11004346	ESTADO	208.72	65.02
93002	11026948	ESTADO	4.94	1.54
----	11035040	ESTADO	107.34	33.44
TOTAL			321.00	100

- ii) Se ha verificado que no se encuentra comprendido en zona de playa protegida (zona de playa más zona de dominio restringido), referida en la Ley N° 26856, Ley de Playas y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2001-EF.

- iii) Es un terreno rústico en expansión urbana, de topografía ondulada con pendiente suave, suelo de tipo franco arenoso, 100% desocupado, sin cerco ni restricciones en su acceso, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

- iv) “El administrado”, no ha presentado documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.

9. Que, asimismo, de acuerdo al inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100°, establece que para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando éste es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas, debiendo la solicitud contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda y en concordancia del artículo 222° de “el Reglamento”.

10. Que, en el caso concreto, de la evaluación de su solicitud de compra venta directa, se advierte que en la sumilla ha consignado la causal d), previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA, norma legal derogada por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA que aprobó el nuevo Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151, publicado el 11 de abril de 2021, en ese sentido, se adecua la causal de posesión, señalado en el numeral 4) del artículo 222, de “el Reglamento”.

11. Que, en ese contexto y al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 04373-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 16), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación, requiriéndole lo siguiente: **i)** considerar que la causal 4) del artículo 222° de “el reglamento” el cual establece como requisitos: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”), advirtiéndose que no se cumple dichos requisitos, no siendo posible, por tanto la disposición por venta directa sustentada en la citada causal; **ii)** asimismo, se advirtió que en el contenido de su solicitud manifiesta que en “el predio” pretende establecer un proyecto tipo hospedaje con el fin de generar turismo en la provincia; en tal sentido deberá presentar la documentación siguiente: **a)** Escrito indicando la causal 2) prevista en el 222° del “el Reglamento”, **b)** copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al del numeral 223.2 artículo 223° de “el Reglamento”; y **c)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 12 de octubre de 2021 (fojas 18), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “T.U.O. 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 dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 28 de octubre de 2021.**

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1020-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2021; y, el Informes Técnico Legales N° 1319-2021/SBN-DGPE-SDDI y 1321-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN CARLOS FLORES LOPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO