

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0018-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1181-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULISSA MANRIQUE MANCILLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 164 has 5 007,00 m<sup>2</sup> (área grafica de 1 645 006,65 m<sup>2</sup>), ubicada en el distrito de Nepeña, provincia de Santa, 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 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 escritos s/n presentados el 30 de setiembre y 11 de noviembre del 2021 (S.I. N° 25604-2021 y S.I. N° 29211-2021), **JULISSA MANRIQUE MANCILLA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 7). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado literal de la partida registral N° 111022018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 2 a 3); **b)** plano de ubicación y localización (PUL1) sin rúbrica de profesional técnico (foja 4); **c)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5 a 6); **d)** plano de ubicación y localización (PUL1) sin rúbrica de profesional técnico (foja 8); y, **e)** memoria descriptiva sin rúbrica de profesional técnico (fojas 9 a 11). Asimismo, mediante Memorando N° 01417-2021/SBN-GG-UTD del 07 de diciembre del 2021, la Unidad de Trámite Documentario trasladó a esta Subdirección el escrito de fecha 03 de diciembre del 2021 (S.I. N° 31421-2021) presentado por “la administrada”, en relación a su solicitud de venta directa (fojas 20 a 21).

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 el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01676-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2021 (fojas 12 a 17), el cual concluyo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la esta Superintendencia en la partida registral N° 11102018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 18 a 19), con CUS N° 110158.
- ii) De la revisión del IGN y realidad física, “el predio” se superpone con las Quebrada Solivin Chico y San José
- iii) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que en el periodo del 19 de setiembre del 2009 al 23 de setiembre del 2021, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado.

9. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 05214-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre del 2021 (fojas 22 a ) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la administrada” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “el predio”, y requiriéndole lo siguiente: i) adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua; y de superponerse “el predio” con bienes de dominio público hidráulico, deberá reformular su pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que excluya el área afectada; ii) indicar la causal en la que sustenta su requerimiento y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo previsto en los artículos 222° y 223° de “el Reglamento”, respectivamente; precisándose que, estando a lo advertido en el ítem iii)<sup>1</sup> del considerando precedente, no es posible disponer de “el predio” por las causales de posesión contempladas en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, iii) presentar una declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales; 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 inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo 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 Ley N° 27444”).

10. Que, “el Oficio” fue notificado el 09 de diciembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (foja 25). En ese sentido, se

<sup>1</sup> En atención a lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”:

**Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>2</sup> del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 28 de diciembre del 2021.**

**11.** Que, mediante escrito s/n presentados el 20 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32486-2021), dentro del término del plazo otorgado, “la administrada” presenta la siguiente documentación con la que pretende observar las observaciones contenidas en “el Oficio” (foja 26): **1)** copia hoja de información de trámite iniciado ante la Autoridad Nacional del Agua (foja 27); **2)** acta de constatación judicial del 26 de julio del 2012 emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de San Jacinto (fojas 28 a 29); y, **3)** acta de verificación del 11 de octubre del 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de Nepeña (foja 30).

**12.** Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua:**

“La administrada” únicamente ha remitido una hoja de información de trámite iniciado ante la Autoridad Nacional del Agua; sin embargo, no remite el documento emitido por el ANA en el cual se defina la faja marginal del cuerpo de agua advertido sobre “el predio”, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la primera observación.

**Respecto a indicar la causal en la que sustenta su requerimiento (excepto causales 3 y 4) y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo previsto en los artículos 222° y 223° de “el Reglamento”:**

“La administrada” no precisa en cuál de las causales de venta directa enmarcada en el artículo 222° de “el Reglamento” se sustenta su pedido.

Por otro lado, adjunta un acta de constatación judicial del 26 de julio del 2012 emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de San Jacinto, y un acta de verificación del 11 de octubre del 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de Nepeña; los cuales han sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; y además estarían vinculadas al ejercicio de posesión; por lo que, corresponde indicar que, tal como se precisó en “el Oficio”, de acuerdo a lo advertido en el ítem ii) del octavo considerando de la presente Resolución, se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; motivo por el cual, no es posible disponer de “el predio”, respecto a las causales de posesión.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la segunda observación.

**Respecto de presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:**

“La administrada” no ha cumplido con presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la tercera observación.

<sup>2</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación  
20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

**13.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio” debiendo, por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, quedando expedito el derecho de “la administrada” de presentar nuevamente la solicitud de venta directa y disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente Resolución.

**14.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 de Brigada N° 006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 009-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULISSA MANRIQUE MANCILLA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**