

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0098-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1236-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INVERSIONES VALUEMI S.A.C** representado por el señor César Jaime Manrique Milla, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 20 593,02 m², ubicado a la altura del Km. 298 de la Carretera Panamericana Norte, al Norte del AA.HH. Miramar en la provincia y distrito 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 (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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 escritos presentados el 12 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29384-2021 y S.I. N° 29407-2021), **INVERSIONES VALUEMI S.A.C** representado por el señor César Jaime Manrique Milla (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 2) de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** declaración jurada (fojas 2); **2)** acuerdo de consejo N° 067-2021-MPH emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 30 de setiembre de 2021 (fojas 3); **3)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **4)** certificado de vigencia del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **5)** certificado de búsqueda catastral del registro de propiedad inmueble (fojas 7); **6)** informe técnico N°005695-2021-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT (fojas 11); **7)** memoria descriptiva (fojas 13); **8)** plano de ubicación - localización (fojas 17); **9)** plano perimetral (fojas 18); **10)** oficio N° 0606-TERR-OS-2021 de 20 de

mayo de 2021 (fojas 19); **11**) certificado de supervisión del diseño (fojas 20 al 22); **12**) informe técnico N° 2021137/620002-TERR (fojas 23 al 29); **13**) oficio N° 0605-TERR-OS-2021(fojas 30); **14**) informe técnico N° 2021136/102010-TERR (fojas 31 al 37); **15**) certificado de supervisión del diseño (fojas 38 al 40); **16**) carta poder (fojas 41); **17**) documento nacional de identidad del representante (fojas 42); **18**) 02 actas de constatación judicial (fojas 44 al 48); **19**) contrato de cesión de derechos (fojas 49); **20**) recibo de ingreso emitido por la Municipalidad provincial de Huarney (fojas 53, 54); **21**) declaración jurada de impuesto predial del año 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, (fojas 55 al 74); **22**) carta N° 061-2019-MPH/GGT (fojas 75); **23**) oficio N° 540-2021-GRA/DREMH (fojas 76); **24**) resolución directoral regional N° 051-2021-GRA/DREM (fojas 77 al 81); **25**) auto directoral N° 321-2021 GRA/DREMH/D emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 15 de abril de 2021 (fojas 82); **26**) informe legal N° 075-2021-GRA/DREMH/ALD emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 30 de marzo de 2021 (fojas 83 al 87); **27**) auto directoral N° 974-2020 GRA/DREMH/D emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 16 de noviembre de 202 (fojas 88); y, **28**) informe N° 129-2020-GRA-DREM/ATEH de 4 de noviembre de 2020 (fojas 89 al 121).

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como 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”)

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) 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, 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 las solicitudes, de conformidad 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, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2022 (fojas 127), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Recae sobre un área de mayor extensión, inscrito en la partida registral N.º 11026435, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución 253-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 14-05-2014, con CUS N° 90189.
- ii. Se encuentra afectado totalmente por concesión minera N.º 010070406, concesión Huarmey, Titular de concesión Alejandro Félix Tamariz Huerta, en estado titulado.
- iii. Se superpone con 02 procesos judiciales 113-2018 (USURPACIÓN AGRAVADA) y M_046_2016 vinculados al CUS N° 90189.
- iv. “El administrado” no cumplió con presentar la resolución o acuerdo de concejo.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 0164-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de enero de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 133), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio”, así como se le solicitó que adjunte la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada, es decir, copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 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”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 20 de enero de 2022 (fojas 136), 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 D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 08 de febrero de 2022**.

13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 137) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de 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.

14. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 114-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 109-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **INVERSIONES VALUEMI S.A.C** debidamente representado por el señor Cesar Jaime Manrique Milla, 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.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO