

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0973-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **891-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **NELLY CONSUELO GABRANOVICH QUEZADA Y TONY HANSEL PABON GABRANOVICH**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **748.00 m²**, ubicado en el cerro Wachuma, Playa Los Chimus S/N de la Caleta Los Chimus, distrito de Samanco, Provincia de Santa y 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 escrito presentado el 15 de agosto del 2022 (S.I. N° 21388-2022) por **NELLY CONSUELO GABRANOVICH QUEZADA Y TONY HANSEL PABON GABRANOVICH**, en adelante “los administrados” solicitan la compraventa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia de plano perimétrico (fojas 3); **2)** copia de memoria descriptiva (fojas 4-6); **3)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 27 de junio de 2022, emitida por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 7-8); **4)** copia del Informe N° 004801-202-Z.R. N° VII-SDEDE-HUARAZ/UREG-CAT del 24 de junio del 2022, emitido por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 9); **5)** copia de sus documentos nacionales de identidad (fojas 10-11); **6)** copia de la Declaración Jurada de no tener impedimento adquirir derechos reales del Estado (fojas 12-13); **7)** copia de la Acta de Constatación (fojas 14-15); **8)** 24 fotos (fojas 16-27); **9)** copia del Acta de Constatación del 03 de marzo de 2022, emitido por la Gobernación de los Chimus (fojas 28); **10)** copia de documento titulado “Determinación de la línea de más alta marea (LAM) y línea de hasta 50 metros paralela a la LAM” solicitado por “los administrados” (29-92); y **11)** copia simple del plano perimétrico y ubicación (fojas 93-94).

4. Que, de acuerdo al artículo 187° de “el Reglamento” los actos de disposición sobre predios estatales pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública o en forma directa, de acuerdo a las particularidades del acto que corresponda.

5. 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° DIR-00002-2022/SBN”).

6. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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 etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01072-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de septiembre de 2022(fojas 95-97), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra sobre un ámbito que no cuenta con información gráfica registral.
- ii) Se ubica en la zona alta bordeando un acantilado que rompe con la continuidad geográfica, por lo que según artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iii) “Los administrados” no presenta información suficiente para sustentar solicitud de compra venta directa por causal 3).
- iv) En las imágenes satelitales de fechas 18/11/2012 se visualiza el predio desocupado sin ninguna infraestructura o cerco que lo delimite mientras que en las imágenes del 22.11.2021, se visualiza un crecimiento para el lado sur este del predio, concluyendo que cuenta con una ocupación parcial de aproximadamente 8 m², equivalente a 1.07%.

11. Que, estando al contexto detallado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución y el numeral 76.1) del artículo 76°¹ de “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa requerida por “los administrados”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Por su parte esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe las acciones de saneamiento de acuerdo a sus funciones.

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, presentado por “los administrados” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretender acreditar formalmente su requerimiento de venta directa.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00830-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1069-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **NELLY CONSUELO GABRANOVICH QUEZADA Y TONY HANSEL PABON GABRANOVICH**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario