



RESOLUCIÓN N° 1083-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 803-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 400 410,34 m², ubicado en el distrito de Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash ; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 4 de agosto del 2022 (S.I. N° 20474-2022), **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto solicita que la documentación que obra en el Expediente N° 085-202/SBNSDDI^[1], se incorpore al presente expediente, siendo que, en atención al citado requerimiento, mediante la Constancia N° 00317 -2022/SBN-DGPR-SDDI del 26 de agosto del 2022, se procedió a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Resolución Gerencial N° 007-2021-MDCN-GIDUR/WVS emitida por Municipalidad distrital de Comandante Noel el 9 de julio del 2019 (fojas 43); **b)** memoria descriptiva (fojas 77); **c)** plano perimétrico (fojas 78); **d)** declaración jurada (fojas 84); **e)** carta N° 005-2022-ING°EJRA/GGUR-MPC emitida por la Municipalidad provincial de Casma el 21 de junio del 2022 (fojas 546); **f)** Resolución Directoral Regional N° 002-2022-GRA/DIRCETUR-DR emitida por el Gobierno Regional de Ancash el 2 de febrero del 2022 (fojas 554); y, **g)** informe N° 245-2022-MDCN-SGDUR/MAAM emitido por la Municipalidad distrital de Comandante Noel el 4 de agosto del 2022 (fojas 555).

[1] A la fecha se encuentra con Resolución emitida

3. 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

4. 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") .

5. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. 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.

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 numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1062-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 556) del 26 de agosto de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034418 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 141664;
- ii. 26 529,16 m² (representa el 1,90% de "el predio") se encuentra en zona de playa;
- iii. 532 723,10 m² (representa el 38,04 % de "el predio") se encuentra en zona de dominio restringido;

iv. 841 158,08 m² (representa el 60.06 % de “el predio”) se encuentra en dominio privado del Estado

v. 102 489,24 m² (representa el 7,32 % de “el predio”) se superpone con el derecho minero (sustancia no metálica) denominado DIPIER, con código N° 030024321, cuyo titular es el administrado, en estado de trámite.

vi. Respecto a la Resolución Directoral Regional N° 002-2022-GRA/DIRCETUR-DR emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash el 2 de febrero del 2022, en el cual se resuelve declarar de interés turístico regional el proyecto “Habilitación Urbana Recreacional de la playa turística Sahara Beach”, ubicada en el distrito de Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash, respecto de un área de 142,6214 hectáreas (1 426 214,00 m²).

11. Que, respecto al área de 26 529,16 m² (representa el 1,90% de “el predio”) se encuentra en zona de playa el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas , concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas, cuya administración le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área.

12. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 1 373 881,17 m² (representa el 98,10 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 03019-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 560), requirió a “el administrado” que muestre su conformidad respecto a la nueva área que sería materia de venta directa a su favor (1 373 881,17 m²). Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 26 de agosto de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo (fojas 47). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 15 de septiembre del 2022.

15. Que, mediante escrito presentado el 31 de agosto del 2022 (S.I N° 22831-2022) (fojas 565) “el administrado” da su conformidad respecto a la nueva área que sería materia de venta directa.

16. Que, en ese contexto, a fin de continuar con el procedimiento administrativo, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3020-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2022 (fojas 565), mediante el cual comunicó a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash, entre otros, las acciones efectuadas en el presente procedimiento conducentes a la reformulación del área solicitada, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, siendo notificado a través de su mesa de partes virtual el 31 de agosto del 2022.

17. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 1015-2022-GRA/DIRCETUR-DR, presentado el 6 de septiembre del 2022 (S.I N° 23376-2022) (fojas 568) la referida dirección nos adjunta la Resolución Gerencial Regional N° 033-2022-GRA/GRDE emitida por la Gerencia Regional de Desarrollo Económico del Gobierno Regional de Ancash el 30 de mayo del 2022, en la cual se declara la nulidad de oficio de la Resolución Directoral Regional N° 002-2022-GRA/DIRCETUR-DR emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash el 2 de febrero del 2022; por haberse emitido transgrediendo el procedimiento establecido en la Resolución Ministerial N° 001-2015-MINCETUR/DM.

18. Que, en ese contexto, al haber el Gobierno Regional de Ancash declarado la nulidad de oficio la resolución que aprueba el proyecto de “el administrado”, esta Subdirección a través del Oficio N° 03344-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de septiembre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 590), requirió a “el administrado” que presente al tratarse de un proyecto regional la copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia,

mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área reformulada necesaria para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

19. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1”, fue notificado el 21 de septiembre de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo (fojas 593). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 10 de octubre del 2022.

20. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro de las observaciones advertidas en “el Oficio 1” 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.

21. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 918-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1206-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario