



RESOLUCIÓN N° 0159-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2023

VISTO:

La Resolución N° 1277-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto por **FELIPE PORTAL COTRINA** contra Resolución N° 1131-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022 contenida en el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 407-2022/SBNSDDI; 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 Resolución N° 1131-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022 (en adelante “la Resolución”), se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentada por **FELIPE PORTAL COTRINA** (en adelante “el administrado”) respecto del predio de 15,3394 ha (153 394,44 m²), ubicado en el Sector 9 de octubre, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash (en adelante “el predio”) en la medida que no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 03803-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio”), dentro del plazo otorgado por esta Subdirección.

4. Que, sin embargo, mediante recurso de reconsideración presentado el 28 de noviembre del 2022 (S.I N° 32156-2022) “el administrado” impugna “la Resolución” alegando que ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado, a través del escrito

presentado el 02 de noviembre del 2022 (S.I N° 29279-2022). En atención a ello, mediante Resolución N° 1277-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022, debidamente notificada el 29 de diciembre del 2022, esta Subdirección declaró fundado el referido recurso de reconsideración; y, dispuso la evaluación del escrito presentado el 02 de noviembre del 2022 (S.I N° 29279-2022).

5. Que, estando a lo dispuesto en la resolución descrita en el párrafo anterior corresponde que esta Subdirección se pronuncie evaluando el escrito presentado el 02 de noviembre del 2022 (S.I N° 29279-2022).

6. Que, en ese contexto es pertinente mencionar 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 el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en ese marco legal a través del Informe Preliminar N° 756-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2022, se determinó respecto de “el predio”, que el área de 11 700,52 m² (representa el 7,63% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo se encuentra afectado con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad en estado no concluido; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre éste de acuerdo a lo establecido en el artículo 95.2° de “el Reglamento” y en concordancia con el ítem iii) del literal a) del numeral 5.12) del artículo 5° de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, a su vez se determinó que el área de 141 693,92 m² (92,37%) (en adelante “área disponible”) se encuentra inscrita a favor del Estado, es de dominio privado y de libre disponibilidad.

11. Que en ese contexto a través del Oficio N° 03803-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio”), se calificó formalmente la solicitud de venta directa, indicándole a “el administrado” que, resulta necesario que deba cumplir con acreditar con lo dispuesto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo para ello cumplir con lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 141 693,92 m² (representa el 92,37% de “el predio”), adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área que se encuentra afectado con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad; **ii)** adjunte medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, en la medida que de la evaluación de la documentación presentada se advierte que esta no es idónea para acreditar formalmente la posesión en “el predio”; **iii)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado.

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 14 de octubre de 2022, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa toda vez que en

la primera visita realizada el 13 de octubre de 2022; no se encontraba “el administrado” o persona alguna, dejándose constancia además que el domicilio tiene la fachada blanca y una puerta de metal conforme a lo indicado por el acta de notificación bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dicha observación venció el 03 de noviembre de 2022.

13. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 02 de noviembre de 2022 (S.I. N° 29279-2022); es decir, dentro del plazo señalado, “el administrado” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas, en “el Oficio”, en ese contexto corresponde evaluarlos a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”.

14. Que, en virtud de la normativa descrita en el sexto, séptimo y octavo considerando el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 02 de noviembre del 2022 (S.I N° 29279-2022), “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

a) Respecto a la primera observación:

“El administrado”, no ha indicado si reformula o no su solicitud de venta directa respecto de “área disponible” 141 693,92 m² (92,37%), por tanto, no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

b) Respecto a la segunda observación:

“El administrado”, al haber solicitado la venta directa, invocando la causal 3) del artículo 222º del reglamento, ha presentado la documentación con la que pretende acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, del cual se advierte lo siguiente:

i) La Constancia de Posesión S/N de fecha 26 de octubre de 2022, expedida por el Juez de Paz de Huarmey, el Acta de Constatación ocular y declaración Judicial de fecha 25 de octubre de 2022, expedido por el Juez de Paz de Huarmey, al respecto, se observa que los referidos documentos han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”;

ii) La constancia de posesión emitida por el teniente gobernador y el presidente de la Junta Vecinal del AA.HH.09 DE OCTUBRE – Huarmey – Ancash de fecha 09 de octubre del 2022; Informes y análisis de tierra y agua elaboradas por la empresa “Hidroandina” éstos son documentos privados, por lo que no cumplen con la formalidad establecida en “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”;

iii) La Copia de las Declaraciones Juradas PR y HR del año 2021 y sus respectivos recibos de pago, el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha 08 de noviembre de 2011; el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha 17.05.2016; la Constancia de Posesión N° 042/2016 de fecha 05 de agosto de 2016, expedido por el Gobierno Regional de Ancash; La Constancia de No Adeuda de fecha 06.09.22; el Reporte de Pagos de fecha 05.09.2022, emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey; y el Certificado de Vivencia del 31 de diciembre de 2003, expedido por la Gobernación del AA. HH 9º de Octubre Huarmey, se advierte que todos estos ya fueron también evaluados por esta Subdirección a través de “el Oficio”; determinándose que no acreditan formalmente la posesión de “el predio”.

iv) El Acta de Constatación de Ocular y declaración Judicial emitida por el Juez de Paz de Huarmey de fecha 25 de octubre del 2010, del cual la descripción, área y ubicación corresponden al “el predio” materia de la solicitud; Por lo expuesto en el ítems iv), se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

c) Respecto a la tercera observación:

“El administrado”, no ha señalado ni ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223º de “el

Reglamento”, por tanto, “el administrado” tampoco ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

d) Respecto a la cuarta observación:

“El administrado”, ha cumplido con presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

15. Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “el administrado” tan solo ha cumplido con subsanar sólo dos de las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 Brigada N° 0139-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0181-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FELIPE PORTAL COTRINA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. N.º 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI