



RESOLUCIÓN N° 0241-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 524-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DANIEL ALFONSO BERMUDEZ MOGNI**, quien a su vez señala representar a los señores **MANUEL VICENTE CAMINO IVANISSEVICH, CESARO DE LA JARA ROBERTO ETTORE, JANSSEN SAMANEZ ANA MARIA VERONICA, BERMUDEZ MOGNI PABLO ANDRES, TEJADA OBANDO MAGGELA y GIBU SHIMABUKURO JESUS ALBERTO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2.649983 ha (26 499,83 m²), ubicado en la zona Punta Las Cruces, en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, 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-VIVIENDA¹ (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 (en adelante “el 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 escrito presentado el 05 de junio del 2018 (S.I. N° 21803-2018) por **DANIEL ALFONSO BERMUDEZ MOGNI**, quien a su vez señala representar a los señores **MANUEL VICENTE CAMINO IVANISSEVICH, CESARO DE LA JARA ROBERTO ETTORE, JANSSEN SAMANEZ ANA MARIA VERONICA, BERMUDEZ MOGNI PABLO ANDRES, TEJADA OBANDO MAGGELA y GIBU SHIMABUKURO JESUS ALBERTO** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, señala estar en posesión por más de 10 años y que pretende realizar un proyecto turístico (foja 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de los documento nacional de identidad de 7 personas, incluido de “el administrado” (foja 4-10); **b)** copia simple de la Directiva N° 006-2014-SBN (fojas 11-31); **c)** documento denominado “Proyecto Ecoturístico, Zona Punta Las Cruces – Lobitos, Piura Perú” (fojas 32-77); **d)** copia del Oficio V.200-0880 emitido por la Marina de Guerra del Perú con fecha 04 de mayo de 2018 (fojas 78); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura con fecha 29 de septiembre de 2019 (fojas 79-83); **f)** memoria descriptiva suscrito por arquitecto, Marco Antonio Librado Orozco Panta (fojas 85-86); **g)** plano perimétrico y ubicación suscrito por arquitecto, Marco Antonio

¹ Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

Librado Orozco Panta (fojas 84); **h**) copia del recibo nro. 005397 (fojas 87); **i**), copia de la declaración jurada de autovaluo - PU y HR Nro. 002185 del año 2018 (fojas 88-89); **j**) copia del certificado de posesión a nombre de Jesús Alberto Gibu Shimabukuro emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 20 de julio de 2016 (fojas 90); **k**) copia de la constancia de posesión nro. 025-05-2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 08 de mayo de 2015 (fojas 91); **l**) copia de la autorización de cerco perimétrico emitido por la Dirección de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 20 de julio de 2016 (fojas 92); **m**) copia de la constancia de posesión a favor de Jesús Alberto Gibu Shimabukuro emitido por la Jefatura de Obras e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 08 de julio del 2007 (fojas 93); **n**) copia de la constancia de posesión nro. 017-04-2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 20 de abril del 2016 (fojas 94); **ñ**) copia de la constancia de posesión nro. 016-12-2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 14 de diciembre del 2015 (fojas 95-96); **o**) copia de la constancia de posesión nro. 015-05-2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 08 de mayo del 2015 (fojas 97); **p**) copia de la constancia de posesión a favor de Roberto Ettore Cesario de la Jara emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 08 de julio de 2007 (fojas 98); **q**) copia de la constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 09 de septiembre del 2004 (fojas 99); **r**) copia de la constancia de posesión emitido por la Municipalidad de Distrital de Lobitos con fecha 10 de diciembre de 2003 (fojas 100); **s**) copia del recibo de ingreso nro. 005396 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 19 de febrero de 2018 (fojas 101); **t**) copia de la declaración jurada de autovaluo PU y HR Nro. 002184 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 19 de febrero de 2018 (fojas 102-103); **u**) copia de la constancia de posesión nro.017-04-2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 20 de abril de 2016 (fojas 104); **v**) copia de la constancia provisional de autorización para cercado emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 25 de noviembre de 2014 (fojas 105); **w**) copia de la constancia de inspección judicial emitido por Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara de fecha del 20 de marzo de 2010 (fojas 106); **x**) copia del recibo de ingreso nro. 005394 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 19 de diciembre de 2018 (fojas 107); **y**) copia de la declaración jurada de autovaluo PU y HR Nro. 002181 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 19 de febrero del 2018 (fojas 108-109); **z**) copia de la declaración jurada de autovaluo PU y HR Nro. 002180 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 19 de febrero de 2018 (fojas 110-11); **1.a**) copia de la constancia de posesión de nro. 009-02-2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 24 de febrero de 2016 (fojas 112); **1.b**) copia del acta de inspección judicial de posesión de un terreno en forma pública emitido con fecha 26 de marzo de 2016 (fojas 113); **1.c**) copia de la constancia provisional de autorización para cercado emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 12 de noviembre de 2014 (fojas 114); **1.d**) copia de constancia de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno de fecha 29 de marzo del 2010 (fojas 115); **1.e**) copia de la constancia de posesión emitido el 28 de septiembre de 2007 (fojas 116); **1.f**) copia de la constancia de posesión emitido el 18 de septiembre del 2004 (fojas 117); **1.g**) copia del acta de inspección de constatación de fecha 27 de enero del 2004 (fojas 118); **1.h**) copia del acta de inspección ocular de fecha 20 de marzo de 1997 (fojas 119); **1.i**) copia del recibo de ingreso nro. 005398 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos del 19 de febrero de 2018 (fojas 120); **1.j**) copia de la declaración jurada de autovaluo del PU y HR Nro. 2186 emitido por la Municipalidad Distrital del 19 de febrero del 2018 (fojas 121-122); **1.k**) copia de la Constancia de posesión nro 017-12-2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 14 de diciembre de 2015 (fojas 123-124); **1.l**) copia de la constancia de posesión emitido el 16 de agosto de 2007 (fojas 125); **1.m**) copia de la constancia de posesión emitido con fecha 08 de setiembre del 2004 (fojas 126); **1.n**) copia del acta de inspección judicial emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de fecha 26 de marzo de 2016 (fojas 127-130); **1.ñ**) copia de la constancia de posesión de fecha 03 de diciembre de 2004 (fojas 131); y, **1.o**) plano perimétrico y ubicación suscrito por arquitecto, Marco Antonio Librado Orozco Panta (fojas 132).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento que Daniel Alfonso Bermúdez Moggi presentó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”; 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”).

7. Que, el artículo 189 de “el Reglamento concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de 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, requiriere 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 inciso 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y 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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1192-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2019 (fojas 263-267), ampliado por el Informe Preliminar N° 1309-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre del 2019 (fojas 271), el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11009758² del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- ii) Se superpone con perímetro del Lote X, correspondiente al contrato de explotación – licencia que tiene como titular a CNPC PERÚ SAC mediante D.S. N° 15-94-EM del 15/03/1994; asimismo, se observa la presencia de pozos petroleros.
- iii) “Los administrados” no precisan la causal de venta directa; sin embargo, refieren estar en posesión y pretenden ejecutar un proyecto eco-turístico.
- iv) Se advierte que “el predio” forma parte de la zona de dominio restringido y por tanto afecto a lo dispuesto por la Ley de Playas, no obstante y de estimarse conveniente, se recomienda requerir información oficial sobre la LAM a la entidad competente.
- v) De la evaluación de cambio físico y de ocupación del aplicativo Google Earth, se advierte que se trata de un terreno de topografía mayormente plana con presencia de ondulaciones y vegetación natural; asimismo, según la imagen satelital, se observa lo siguiente: **a)** en la imagen del 17/11/2004 y 28/12/2012, que encuentra ocupado por una edificación que abarca aproximadamente de 130 m² (0,49% de “el predio”); **b)** en la imagen del 13/02/2016, ya no se observa dicha edificación; y, **c)** en

² Proveniente del Tomo 27 a fojas 254 y continuación en la Ficha N° 19371.

la imagen del 30/11/2018, se advierte que se trata de un terreno. Cabe precisar, que debido a la resolución de las imágenes satelitales, no se puede determinar si cuenta con delimitación física que restrinja el acceso de terceros.

- vi) La medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, inscrita en el asiento D00016 de la referida partida, ha sido cancelada, conforme se advierte del asiento E00003 de la citada partida.
- vii) En el archivo de la Red Vial Departamental del directorio Geo Transporte de la Base Gráfica Institucional, se advierte que “el predio” se sitúa gráficamente a 8 metros en promedio de la vía denominada WMP PE-1N (Dv. Talara)-DV. Negritos-Talara-Lobitos.DV. El Alto-El Ñuro-EMP.PE-1N (Pte.Ñuro); al respecto, no se tiene acceso a información oficial sobre el ancho del Derecho de Vía asignado a esta, no obstante lo antes señalado, se indica que en la Tabla 304.09 del Manual de Carretera, elaborado por la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Viceministerio de Transportes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se establece los anchos mínimos del Derecho de Vía, y que para carretera de Tercera Clase tiene un valor de 16 metros (8 metros a cada lado del eje), por lo que se sugiere, requerir a la entidad competente la información oficial sobre todo ancho del Derecho de Vía para este sector, así como verificar en campo el eje vial existente.

12. Que, en atención a lo expuesto en el ítem iv) del considerando precedente y a fin de determinar la naturaleza de “el predio” esta Subdirección requirió la información siguiente:

- Mediante Oficio N° 01718-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio del 2020, reiterado con Oficio Nro. 0389-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre del 2020 y Oficio N° 00300-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2021, se solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI) de la Marina Guerra del Perú, remitir documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura. En atención a ello, a través del Oficio Nro. 0160/21 presentado el 28 de enero de 2021 (S.I. Nro. 01894-2021) y presentado el 10 de marzo del 2021 (S.I. N° 05860-2021), la DICAPI remitió la Línea de Más Alta Marea (LAM) aprobada por Resolución Directoral N° 037-2016 MGP/DGCG de fecha 27 de enero del 2016.
- El pedido de información a la DICAPI fue puesto en conocimiento de “los administrados” mediante el Oficio N° 01836-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 mayo del 2021.

13. Que, por otro lado, de acuerdo a la información proporcionada por la DICAPI esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00220-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2021, en el cual se concluyó lo siguiente: **a)** mediante Oficio N° 0160/21 presentado el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01894-2021) la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, adjunta la Resolución Directoral N° 037-2016-MGP/DGCG de fecha 27 de enero de 2016 se aprueba la Lina de Mas Alta Marea; **b)** se encuentra totalmente en la franja de 200 metros a continuación de la franja de 50 metros definida a partir de la Línea de Más Alta Marea; asimismo, se advierte que “el predio” se encuentra en un del ámbito cuya geomorfología del terreno rompería la continuidad geográfica de la zona de 200 metros, debido que se observa la existencia de dunas que romperían la continuidad de “el predio”, según la imagen del Street View de fecha abril del 2013, por lo que se recomienda realizar la verificación en campo; **c)** según Ficha N° 2184-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de octubre de 2017, de la inspección ocular realizada el 06 de octubre de 2017, correspondiente al ámbito próximo a “el predio”, se observa que se trata de un terreno de forma irregular con topografía ondulada, de pendiente inclinada, con suelo rocoso arenoso y con presencia de vegetación estacionaria.

14. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, en atención a lo señalado en el ítem vii) del décimo primer considerando, esta Subdirección, requirió información a las Entidades siguientes:

- Mediante Oficio N° 03517-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021, reiterado con Oficio N° 04875-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre del 2021, a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones Piura – Gobierno Regional de Piura, informar lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por derecho de vía; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición con “el predio”.
- Mediante Oficio N° 03518-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021, reiterado con Oficio N°

04876-2021/SBN-DGPE-SDI del 08 de noviembre del 2021, se solicitó a la Subdirección de Derecho de Vía del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, informar lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por derecho de vía; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición con “el predio”. En atención a ello, mediante Oficio N° 34696-2021-MTC/20.11 presentado el 23 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32866-2021), la Dirección de Derecho de Vía, Provias Nacional del MTC, ha señalado, entre otros, que el ámbito geográfico materia de consulta no se encuentra superpuesto a la Red Vial Nacional; por lo que se sugiere derivar su consulta a Provias Descentralizado o al Gobierno Regional de Piura por ser de su competencia.

- Los pedidos información a las entidades antes indicadas fueron puestas en conocimiento de “los administrados” mediante el Oficio N° 03519-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021 y Oficio N° 04885-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre del 2021.

15. Que, mediante escrito presentado el 18 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29928-2021) por uno de “los administrados” remite copia de la Resolución Directoral N° 037-2016/MGP/DGCG del 27 de enero del 2016 y a su vez señala domicilio en Jirón Independencia 120, departamento 1401-B, Miraflores, Lima.

16. Que, en atención a la información proporcionada por la Dirección de Vías del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, señalada en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución, mediante Oficio N° 00079-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2022, reiterado con Oficio N° 01110-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2022, se solicitó a Provias Descentralizado, informar lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por derecho de vía o sección vial; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición con “el predio”. Lo que fue puesto en conocimiento mediante Oficio N° 00129-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022 y Oficio N° 01116-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2022. Es preciso indicar, que la información requerida a la fecha de emisión de la presente Resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98° de “el Reglamento”³ corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

17. Que, mediante escrito presentado el 07 de febrero de 2022 (S.I. N° 03796-2022) por uno de “los administrados” solicita aprobar la solicitud de venta directa.

18. Que, a efectos de descartar la superposición con derecho de vías o sección vial en “el predio” esta Subdirección utilizó la información de la S.I. N° 26109-2017 que fue remitida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones con el cual se emitió el Informe Preliminar N° 00696-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2022, en el cual se concluyó, que se descarta que “el predio” presente afectación del derecho de vía de 24,00 m de la vía clasificada como la Ruta N° P7-100 aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR del 03 de noviembre de 2015.

19. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que está Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante Oficio N° 04685-2022/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) del 16 de noviembre del 2022, esta Subdirección calificó formalmente la solicitud de venta directa de “los administrados” en el cual se le solicitó lo siguiente: **i)** indicar la causal de venta directa en la que se encontraría inmerso su requerimiento y adjuntar la documentación que acredita el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo previsto en el artículo 223 de “el Reglamento”; **ii)** en caso de acogerse a la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”, de conformidad con el inciso 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, deberá presentar: Para el caso de proyecto de interés nacional, copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia y para el caso de interés regional, la copia del acuerdo de consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, indicando la ubicación, el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución; **iii)** de acogerse a la causal 3)⁴ o

³ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

⁴ **3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha

4)⁵ del artículo 222 de “el Reglamento”, establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta y tienen como presupuesto en común la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, debiendo presentar la documentación descrita el inciso 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR 00002-2022/SBN”.

20. Que, asimismo, a través de “el Oficio” también se solicitó a “los administrados” lo siguiente: **a)** deberá 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”; **b)** presentar Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, **c)** en parte de su solicitud manifiesta que actúa en representación de “los administrados”, por lo que en virtud al numeral 1 del artículo 100⁶ de “el Reglamento” concordado con el artículo 126⁷ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”), deberá presentar una carta poder simple firmada por sus representados, en el cual se indique que se le otorga poder para actuar en su nombre y representación; otorgándoseles el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

21. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue remitido el 16 de diciembre del 2022 al domicilio señalado en el décimo quinto considerando de la presente Resolución, siendo que en el cargo consta lo siguiente: “*seguridad se negó a entregar datos*”, un sello de recibido por la Junta de Propietarios Edificio Chateau Gabrielle Tour Amie, con fecha 16/12/22, una firma y describe un edificio marrón, 8 pisos; sin embargo, al realizar la consulta en el aplicativo del Google Street View, se observa de las imágenes que se trata de un edificio de más de 14 pisos, color marrón con vidrios; por lo que no causa certeza que el precitado oficio haya sido notificado de manera correcta, ya que se desprende del cargo de notificación que existe discrepancia en la descripción del edificio donde fue recibido.

22. Que, en el caso en concreto y de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y el Sistema de Gestión Documental –SGD, se advierte que uno de “los administrados” mediante escrito presentado el 02 de febrero de 2023 (S.I. N° 02405-2023) (fojas 432-432), solicita un plazo adicional para presentar la documentación requerida en “el Oficio”; por lo que esta Subdirección ha considerado que se debe tomar en cuenta como fecha de notificación el día 02 de febrero de 2023, produciéndose el saneamiento de la notificación defectuosa, conforme el numeral 27.2. del artículo 27° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, se le tiene por bien notificado, motivo por el cual el plazo de diez (10) hábiles más el término de la distancia de un (01) día para subsanar las observaciones advertidas venció el **17 de febrero de 2023**.

23. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente y habiendo uno de “los administrados” solicitado una ampliación de plazo subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, esta Subdirección emitió el Oficio N°. 00756-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de febrero de 2023 (en adelante “el Oficio 1”), siendo diligenciado el 14 de febrero de 2023 mediante la casilla electrónica, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021.

de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión:

Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

⁶ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

(...)

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

7 Artículo 126.- Representación del administrado

126.1 Para la tramitación de los procedimientos, es suficiente carta poder simple con firma del administrado, salvo que leyes especiales requieran una formalidad adicional.

24. Que, por otro lado, habiendo verificado que la S.I. N° 02405-2023 cuenta con casilla electrónica, debemos indicar que, mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

25. Que, es preciso señalar que si bien “el Oficio 1” fue notificado el 14 de febrero de 2023 vía casilla electrónica, tal como se indica en el décimo tercer; sin embargo, esta Subdirección ha considerado como fecha de notificación el día 17 de febrero del 2023, toda vez que es en esa fecha en la que venció el plazo para que “los administrados” puedan subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones venció el **06 de marzo de 2023**.

26. Que, mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2023 (S.I. N° 03722-2023) Daniel Adolfo Bermúdez Mogni, uno de “los administrados” señala que con fecha 14 de febrero del 2023 ha recibido mediante correo electrónico de la SBN, un mensaje donde se le informa que cuenta con una notificación en su casilla electrónica, no obstante, refiere no tener acceso, motivo por el cual, solicita se le asigne usuario y clave de su casilla electrónica. En ese sentido, se realizó una cita virtual con dicha persona en conjunto con su abogado, a través del Reúnete Virtual para el día 21 de febrero del 2023, donde se le informó y explicó la forma de cómo debe acceder a su casilla electrónica, a efectos de que pueda conocer y tomar conocimiento de todas las notificaciones que puedan recaer en la solicitud y/o expediente presentado.

27. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, a la fecha de la emisión de la presente resolución; 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 la presente 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.

28. Que, asimismo, 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° DIR-00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la 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, el “ROF de la SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0272-2013/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2022 y el Informe de Brigada N° 00229-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **DANIEL ALFONSO BERMUDEZ MOGNI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, para que actúe conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI