

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0403-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1316-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ y OLGA ALICIA ALMENDÁRIZ VEIGA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 593,90 m², ubicado en el sector Punta palillos en el distrito Culebras, provincia de Huarney 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 escrito presentado el 14 de diciembre de 2022 (S.I. N° 33642-2022) **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ y OLGA ALICIA ALMENDÁRIZ VEIGA**, (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" señalando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 4 y 5); **b)** plano perimétrico y ubicación (fojas 6); **c)** memoria descriptiva (fojas 7); **d)** proyecto ecoturístico "punta patillo 2 etapa" (fojas 11 al 24); **e)** declaración jurada de autovaluo (fojas 25); **f)** declaración jurada de convivencia (fojas 26); **g)** acta de inspección judicial ocular de predio rural (fojas 27); **h)** certificado de búsqueda catastral (fojas 30); **i)** 08 fotografías (fojas 35 al 38); **j)** declaración jurada (fojas 39); **k)** resolución directoral de 14 de junio de 2016 (fojas 41 al 44); **l)** constancia de posesión de la Municipalidad Distrital de Culebras el 5 de abril de 2018 (fojas 46); **m)** oficio V.200-873de 31 de mayo de 2018 (fojas 47).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no

ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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” 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”).

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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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 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, la documentación técnica adjunta presentada por “los administrados” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00247-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo del 2023 (fojas 49) en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Recae totalmente con el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 96583.
- ii. “Los administrados”, no presentaron documento mediante el cual su proyecto se declare de interés, en su defecto adjunta documento solicitando declaración de proyecto de interés regional dirigido al Gobierno Regional de Ancash de fecha 25.10.2022 y además adjunta plan del proyecto punta Patillo 2 Etapa.
- iii. Recae totalmente con la concesión minera N° 010424807, denominada GIGI III, cuyo titular es Marco Antonio Ruiz Tay.
- iv. “El predio”, se encuentra sobre un cerro de formación rocosa cuya pendiente en toda el área es accidentada, por lo que el predio se ubica fuera de la zona de playa protegida, además se advierte ocupación por una edificación de un área de 92,41 m² (1,41%) y físicamente se encuentra fuera de la playa, el predio se ubica fuera de la zona de dominio restringido por constituir un cerro con una altura aproximada de 50 metros. el predio se encuentra delimitado

en todos sus lados con palos de madera, y una y una caseta de vigilancia ubicada en la parte alta, la cual cuenta con guardianía permanente.

- v. Según la Constancia de Zonificación y Vías N° 002-2021-MDC/GIDURE se encuentra en zona de Proyección Turística Ecológica y Vivencial

11. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado de libre disponibilidad. En tal sentido, mediante Oficio N° 01099-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2023 (fojas 55) (en adelante “el Oficio ”); requiere a “los administrados” lo siguiente: **i)** deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente, considerando que de acuerdo al artículo 60° de “el Reglamento” en caso sea un proyecto de interés nacional, la declaración deberá ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo. Por su parte, en caso se sustente la venta directa en un proyecto de interés regional, deberá adjuntar el Acuerdo de Consejo Regional que lo declare como tal; y, **ii)** al haberse advertido que “el predio” recae en zona de Proyección Turística Ecológica y Vivencial, la entidad responsable de la evaluación del proyecto y declaración de interés; deberá considerarlo a fin de determinar si existe alguna limitación; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio mediante la casilla electrónica, 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 14 de marzo de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, para subsanar las observaciones advertidas venció el **28 de marzo de 2023**.

13. Que, respecto a la casilla electrónica debemos señalar 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”*.

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 27 de marzo de 2023 (S.I. N° 07562-2023) “los administrados” solicitan ampliación de plazo para lo cual adjuntan el cargo de presentación de la solicitud de declaración de proyecto de interés regional presentado ante el Gobierno Regional de Ancash.

15. Que, mediante Oficio N° 1522-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 60) se le otorgó ampliación de plazo por 10 días hábiles adicional al plazo inicial otorgado, para subsanar la observación formulada en “el Oficio”, siendo notificado en la casilla electrónica el 30 de marzo del 2023, el cual venció el 17 de abril de 2023.

16. 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 cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” 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 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.

17. 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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53° del “ROF de la SBN”.

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 de Brigada N° 388-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 473-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de mayo de 2023

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ y OLGA ALICIA ALMENDARIZ VEIGA**, 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 presente 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 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