

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0450-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **1139-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **GIANCARLO JESÚS LOSTAUNAU HERRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 175,00 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Vesique, en el distrito de Samanco, provincia del Santa, 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 51° y 52° 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 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (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 16 de septiembre del 2022 (S.I. N° 24505-2022) por **GIANCARLO JESÚS LOSTAUNAU HERRERA**, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y además adjunta un documento de proyecto de vivienda unifamiliar. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos con el Estado (fojas 4 al 5); **b)** declaración jurada de documentos auténticos (fojas 6 al 7); **c)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (foja 8); **d)** copia legalizada de contrato de compra venta de posesión de inmueble del 03 de abril del 2017, celebrado entre Marilú Cecilia Zavaleta Gómez y Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera (fojas 10 al 12); **e)** copia legalizada del documento privado de pago a la Asociación de Moradores del Balneario de Vesique del 03 de abril del 2017 (fojas 13 al 14); **f)** copia del certificado de búsqueda catastral extendido el 19 de agosto de 2022 en el cual adjunta el informe técnico N° 006205-2022-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZA/UREG/CAT (fojas 15 al 20); **g)** memoria descriptiva suscrito por arquitecta, Thalia Diestra Sevillano (fojas 22 al 24); **h)** plano perimétrico, lamina P-01 arquitecta, Thalia Diestra Sevillano (foja 25); **i)** copia de partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 26 al 31); **j)** copia del certificado negativo de propiedad emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, solicitud N° 2022-5539297 (foja 92); **k)** copia de cinco (05) declaraciones juradas (fojas 33 al 47); **l)** copia del certificado emitido por el Gobernador del Distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash de junio de 1994, otorgado a favor de Marilu Cecilia Zavaleta Gómez (foja 48); **m)** copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco del 21 de mayo de 1997 (foja 49); **n)** copia del certificado emitido por el Gobernador del Distrito de Samanco, provincia del Santa,

departamento de Ancash de mayo de 1999, otorgado a favor de Marilu Cecilia Zavaleta Gómez (foja 50); **ñ**) copia de la constancia domiciliaria emitida por el Teniente Gobernador de fecha 28 de febrero del 2021 (foja 51); **o**) copia de dos (02) declaraciones juradas, en las cuales se advierte que los declarantes manifiestan que el señor Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera ejerce la posesión de los Los Captus, modulo 3, lote 13, anexo el bosque del distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash (fojas 53 al 56); **p**) copia del acta de constatación del 17 de setiembre del 2018 emitida por el Juzgado de Paz – Distrito de Samanco y sus fotografías (fojas 57 al 59); **q**) copia de boleta de venta Nro. 002-003114 del 06 de diciembre del 2007, que describe la cancelación del mes de noviembre a la Institución Educativa Pacifico (foja 61); **r**) copia del recibo de ingreso Nro. 00005266 y 0005265 emitidos con fecha 25/10/2018 (foja 62); **s**) copia de 26 fotografías y un recorte periodístico (fojas 64 al 77 y 95 al 109); **t**) copia de una solicitud dirigida al Alcalde del distrito de Samanco, requiriendo la situación de posesionarios del Balneario de Vesique con sello de recibido del 03 de junio de 2011 (fojas 79 al 81); **u**) copia de la resolución de gobernación del 03 de diciembre de 2009 emitido por la Dirección General de Gobernación Interior – Gobernación del Distrito de Samanco (fojas 83 al 86); **v**) copia de una solicitud dirigida al representante de la defensoría del Pueblo Chimbote del 20 de marzo de 2012 (fojas 87 al 90); **w**) copia de Oficio Múltiple nro. 008-2014/MDS/A del 15 de mayo del 2014 (foja 91); **x**) copia del Oficio Múltiple nro. 001-2010-A/MDS de mayo del 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco (foja 92); **y**) copia de Oficio nro. 0166-2010-A-MDS del 20 de mayo del 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco (foja 93); **z**) copia el acta de compromiso de incorporación de la asociación de los moradores de los módulos de Vesique al proyecto de inversión emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de fecha 27 de septiembre del 2010 (foja 94); **a.1**) copia de un documento denominado “Proyecto de Vivienda Unifamiliar Modulo 3, Lote 13” al cual adjuntan plano perimétrico, plano de distribución, plano de cimentación, plano de instalaciones sanitarias y desagüe, plano de instalaciones eléctricas y plano satelital (fojas 110 al 129); y, **a.2**) un Cd (foja 130).

4. 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.

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”; 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”).

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 complementa 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 numeral 142.1) del artículo 142° del TUO de la Ley N° 274444 – Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por 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, 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° 01450-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre del 2022 (fojas 131 al 138), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Del desarrollo de la poligonal según coordenadas UTM en Datum WGS84-ZONA 17, consignado en el plano perimétrico, se verifica que el área resultante es de 174,98 m<sup>2</sup>, que se encuentra dentro de la tolerancia catastral.
- ii)** Recae sobre ámbito de mayor extensión, inscrita en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), con CUS N° 57155, en virtud a la Resolución N° 134- 2019/SBNSDAPE del 26 de noviembre de 2019.
- iii)** No se encontraría sobre Línea de Playa o Zona de dominio restringido, información contrastada con base gráfica temática referencial de la LAM del GEOCATASTRO - SBN.
- iv)** Se encuentra afectado por Catastro minero: 030001719, titular Alejandro Isidro Cerma Yañez, concesión María Lucrecia.
- v)** Se encuentra afectado en su totalidad por proceso judicial con legajo N° 088-2011 (Exp. Judicial 00271-2011-0-25-06-JM-CI-01), de materia legal prescripción adquisitiva, en estado concluido.
- vi)** Se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado con Registro n.° 803-2021.
- vii)** “El administrado” invoca la causal 3) de “el Reglamento” y presenta diversa documentación para acreditar su posesión y antigüedad en “el predio”, entre ellos: Contrato de Compra Venta de posesión de inmueble de 03.04.2017 otorgado por Marilú Cecilia Zavaleta Gómez a favor de Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera, de un predio ubicado en la Calle Los Captus, Módulo 3, color verde; documento de pago de acuerdo al contrato de compra venta de posesión de inmueble del 03.04.2017; y, certificado de posesión emitido por el Gobernador del Distrito de Samanco, de fecha junio de 1994.
- viii)** Se ubica en una zona contigua a la zona de playa protegida, de topografía plana, de suelo arcilloso, arenoso, así como un área construida de 59,74 m<sup>2</sup>, apreciándose una construcción de material noble y el área restante se encuentra desocupada sin muro perimétrico ni construcción alguna, situación que se observa hasta octubre del 2019, mientras que en la imagen del 2021 se observa una ocupación total, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo del 2009 al 2021.
- ix)** De la Ficha Técnica Nro. 0178-2011/SBN-DGPE-SDDI, que recoge la inspección realizada el 18 de mayo de 2011, respecto del ámbito donde se encuentra “el predio”, se advierte instalaciones comerciales de restaurantes, algunos módulos de vivienda temporal y que no cuenta con servicios básicos de agua, desagüe y electrificación.

**11.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evalúo formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar su posesión en “el predio”, advirtiendo lo siguiente:

- Copia legalizada de contrato de compra venta de posesión de inmueble del 03 de abril del 2017, celebrado entre Marilu Cecilia Zavaleta Gómez y Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera, que describe un lote de terreno ubicado en la Calle Los Captus, Módulo 3, color verde, lote 13, sito en el balneario de Vesique, distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash; copia legalizada del documento privado de pago a la Asociación de Moradores del Balneario de Vesique del 03 de abril del 2017. Al respecto, en estos documentos se advierte que son posteriores al 25 de noviembre de 2010 y además no cumplen con el requisito de fecha cierta estipulado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.
- Copia del certificado de búsqueda catastral extendido el 19 de agosto de 2022 en el cual adjunta el Informe Técnico N° 006205-2022-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZA/UREG/CAT; solo acredita y demuestra la ubicación y forma exacta de un predio, pero no constituye documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”.

- Copia del certificado negativo de propiedad a través de este documento se acredita que una persona no cuenta con predio inscrito en el Registro de Predios; sin embargo, no constituye documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”.
- Las cinco (05) declaraciones juradas, en las cuales se advierte que los declarantes manifiestan que el señor Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera ejerce la posesión por más de 5 años, de un predio rural de 175 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Vesique, calle Los Captus, modulo 3, lote 13 del distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash, si bien con este documento se pretende acreditar formalmente la posesión en “el predio” este no constituye documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”.
- Copia del certificado emitido por el Gobernador del Distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash de junio de 1994, otorgado a favor de Marilú Cecilia Zavaleta Gómez, que describe a un lote de terreno de 150 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Vesi, distrito de Samanco, provincia del Santa y departamento de Ancash, con sus colindancias; copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco del 21 de mayo de 1997, que describe un lote de terreno ubicado en el distrito de Samanco, Balneario de Vesique, con un área de 150 m<sup>2</sup> señalando sus colindancias; copia del certificado emitido por el Gobernador del Distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash de mayo de 1999, otorgado a favor de Marilú Cecilia Zavaleta Gómez, que describe a un lote de terreno de 150 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Vesique, distrito de Samanco, provincia del Santa y departamento de Ancash, con sus colindancias. Al respecto, de la revisión de estos documentos se observa que las áreas son distintas al área solicitada, por lo que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, toda vez que no se cuenta con información técnica para su correcta ubicación.
- Copia de la constancia domiciliar emitida por el teniente Gobernador de fecha 28 de febrero del 2021, copia del acta de constatación del 17 de setiembre del 2018 y sus fotografías adjuntas, copia del recibo de ingreso Nro. 00005266 y 0005265 emitidos con fecha 25/10/2018, copia de Oficio Múltiple nro. 008-2014/MDS/A del 15 de mayo del 2014. Al respecto, estos documentos no pueden ser valorados al haber sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además no cumple con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”.
- Copia de boleta de venta Nro. 002-003114 del 06 de diciembre del 2007, que describe la cancelación del mes de noviembre a la Institución Educativa Pacifico, si bien ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, no cumple con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia de la resolución de gobernación del 03 de diciembre de 2009, se advierte que describe otorgar garantías posesorias a la señora Silvia Elena Chu Villacorta en calidad de Presidenta de la Asociación de Moradores de los Módulos de Vesique; copia de Oficio Múltiple nro. 001-2010-A/MDS de mayo del 2010 y copia de oficio nro. 0166-2010-A-MDS del 20 de mayo del 2010, se observa que ambos documentos dirigidos a la Asociación Moradores de Vesique que tiene como propósito de invitarlos a un desfile por los 55 años de aniversario del distrito de Samanco; copia el acta de compromiso de incorporación de la asociación de los moradores de los módulos de Vesique al proyecto de inversión emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de fecha 27 de septiembre del 2010. Al respecto, si bien estos documentos son anteriores al 25 de noviembre de 2010, estos, no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Las dos (02) declaraciones juradas, en las cuales se advierte que los declarantes manifiestan que el señor Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera ejerce la posesión de los Los Captus, modulo 3, lote 13, anexo el bosque del distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash, si bien con este documento se pretende acreditar formalmente la posesión en “el predio”; sin embargo, no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”.
- 26 fotografías, en las que se advierte un predio ocupado y un recorte periodístico, estos no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

- Copia de una solicitud dirigida al alcalde del distrito de Samanco, requiriendo la situación de poseionarios del Balneario de Vesique con sello de recibido del 03 de junio de 2011 y copia de una solicitud dirigida al representante de la defensoría del Pueblo Chimbote del 20 de marzo de 2012. Al respecto, se advierte que constituyen requerimientos formulados por asociados de la Asociación Moradores de los Módulos de Vesique, en tal sentido no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”

**12.** Que, estando a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y en mérito a lo indicado en párrafo anterior, mediante Oficio N° 05296-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 139 al 141), se comunicó a “el administrado” que su solicitud de venta directa había sido observada, tal como se indica a continuación: **a)** se observa que sustenta su requerimiento en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, debiendo presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada descrita en el numeral 3) del artículo 223.3 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del artículo 6.2. de “la Directiva N° DIR0002-2022/SBN”; y, **b)** presentar 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”.

**13.** Que, asimismo, a través de “el Oficio” también se le indicó a “el administrado” lo siguiente: que revisada su solicitud de venta directa, se advierte que adjunta un documento denominado: proyecto de vivienda unifamiliar módulo 3, lote 3; por lo que, se le informó que si pretende acogerse a una causal distinta a su pedido de venta directa (causal 3 del artículo 222 de “el Reglamento”), deberá presentar un escrito en el cual indique que se acoge 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”, adjuntando lo siguiente: 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; otorgándole para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) 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, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**14.** Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue enviado por correo electrónico [mecarranza@gmail.com] con fecha 27 de diciembre de 2022, sin obtener el acuse de recibo respectivo; no obstante, de la consulta del Sistema de Gestión Documentaria – SGD, se observa que “el administrado” mediante escrito presentado el 20 de enero de 2023 (S.I. N° 01404-2023) adjunta documentación con el propósito de levantar las observaciones descritas en “el Oficio”; por lo que esta Subdirección ha considerado que se debe tomar en cuenta como fecha de notificación el día 20 de enero de 2023 produciéndose el saneamiento de la notificación defectuosa, conforme el numeral 27.2 del artículo 27 3 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En ese sentido, se le tiene por bien notificado, motivo por el cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas, venció el **07 de febrero del 2023**.

**15.** Que, de la revisión de la documentación presentada por “el administrado” (S.I. 01404-2023), se advierte que adjunta documentación técnica (plano y memoria descriptiva), de la que se desprende que reformula el área solicitada de 175 m<sup>2</sup> a **150 m<sup>2</sup>**, por lo que en el marco de lo expuesto en el numeral 189.1. del artículo 189° de “el Reglamento”; esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°.00302-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2023, con el cual se concluyó lo siguiente:

- a)** Del desarrollo de la documentación técnica presentada, da como resultado un área de 149,98 m<sup>2</sup>, valor que difiere en 0,02 m<sup>2</sup> encontrándose dentro de las tolerancias catastrales, por lo que la presente evaluación será con dicha área.
- b)** Se reconstruyó la poligonal de la S.I. N°. 24505-2022 (solicitud primigenia), a fin de compararlo con la nueva poligonal, advirtiendo que corresponde a una parte del predio primigenio, recortado por su fondo.

- c) Recae sobre ámbito de mayor extensión, inscrita en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), con CUS N° 57155.
- d) “El administrado” para acreditar su solicitud de venta directa, adjunta documentación, de la que advierte que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, debido a que no cuenta con información técnica que permita su ubicación.

16. Que, asimismo, es preciso señalar que “el administrado” en su escrito presentado (S.I. 01404-2023), también adjunta documentos con los que pretende subsanar las observaciones detalladas en “el Oficio”; por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”:**

De la revisión de su solicitud de subsanación, se observa que “el administrado” ha vuelto presentar documentos que han sido evaluados por esta Subdirección a través de “el Oficio”.

Al respecto, deberá considerarse que “el administrado” ha reformulado su área de 175 m<sup>2</sup> a 150 m<sup>2</sup>, la misma que recae dentro del área inicial solicitada, y habiendo presentado documentos para acreditar su posesión antes del 25 de noviembre del 2010; corresponde a esta Subdirección su evaluación. En tal contexto, se advierte que no cuentan con información técnica que permita determinar su correspondencia y ubicación con “el predio”; y además que han sido extendidos a favor de persona distinta a “el administrado”; por lo que no constituyen documentos idóneos que acrediten formalmente la antigüedad y posesión de “el predio”; por lo que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

**Respecto a presentar 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”:**

De la revisión de su solicitud de subsanación, se advierte que “el administrado” no ha presentado documento solicitado por esta Subdirección a través de “el Oficio”

Al respecto, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal en el Expediente N° 233- 2021/SBNSDDI, emitió la Resolución N° 130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 que indica en su vigésimo considerando, respecto al requisito detallado en párrafo anterior, que:

*“De las normas acotadas, se debería interpretar que dicha exigencia recae sobre aquellos casos en donde, a pesar de la búsqueda efectuada por la unidad instructora, en este caso “la SDDI”, no hubiera podido determinar la titularidad; régimen legal y naturaleza del predio, mediante la información que dispone o pudiera obtener la Entidad; supuestos que permitirían solicitar esa información al administrado. Por tanto, si la Entidad pudiera conocer dichos elementos mediante información que administra u obtuviera en el marco de sus funciones, no correspondería exigirlos a los administrados.”*

En ese contexto, considerando que en el presente caso se ha determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad bajo la administración de esta Superintendencia; se prescindirá de dicha observación.

**Respecto a acogerse a una causal distinta a la indicada en su pedido de venta directa:**

De la revisión de su solicitud de subsanación, se observa que por “el administrado”, ha invocado la causal C del artículo 77 del Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA<sup>1</sup>, normativa derogada a la fecha de

<sup>1</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

presentación de la solicitud; por lo que corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”.

En ese sentido, considerando que en el presente caso “el administrado” ha requerido “el predio”, en virtud a la causal antes citada y no la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”; no corresponde que esta Subdirección evalúe la presentación de los requisitos de la mencionada causal.

**17.** Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus pretensiones, 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.

**18.** 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 según el artículo 53° 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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; el Informe Técnico Legal N° 0522-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023 y el Informe Brigada N° 00482-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GIANCARLO JESÚS LOSTAUNAU HERRERA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

#### **FIRMADO POR:**

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**