



RESOLUCIÓN N° 0693-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO idro, 2 de agosto del 2023

El Expediente N° 195-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSA SILVIA HUAMANCHUMO RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 166,50 m², ubicado en el lote 15 de la manzana propuesta V2-K de la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV segunda etapa, en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de 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 (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 03 de febrero de 2023 (S.I. N° 02606-2023), **ROSA SILVIA HUAMANCHUMO RODRÍGUEZ** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa que en su momento fue tramitado por su difunto esposo, Luis Antonio Hernández Canto, amparándose en la causal prevista en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA (normativa derogada al momento de la presentación de la solicitud de venta directa), hoy causal prevista en el literal 4) del Artículo 222 del Reglamento (fojas 1). Para tal efecto, solicita que se desglose documentos que acreditan causal de venta directa que obran en el Expediente N° 689-2019/SBNSDDI.

4. Que, de acuerdo a lo solicitado por "la administrada", de la revisión del expediente mencionado en el considerando anterior, mediante Constancia N° 00070-2023/SBN-DGPE-SDDI de 15 de mayo de 2023 se procedió a insertar los siguientes documentos: **a)** solicitud del 09 de julio del 2019 (S.I. N° 22905-2019); **b)** Copia certificada por el notario Gustavo Adolfo Magan Marcovich del Certificado Domiciliario N° MDNCH-GIDU/SGDUC N° 007436, emitido por la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, con fecha 01 de marzo del 2013; **c)** Copia certificada por el notario Gustavo Adolfo Magan Marcovich de la Constancia de Supervivencia de "el administrado" y de doña Rosa Silvia Huamanchumo Rodríguez emitidas por el Teniente Gobernador de la Urbanización Bellamar 1era Etapa del Ministerio del Interior; **d)** Copia certificada del Certificado emitido el 09 de setiembre del 2010 por el Comisario Sectorial Buenos Aires - Nuevo Chimbote, comandante PNP José A. Chavarry Casas de la Policía Nacional del Perú; **e)** entre otros.

5. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

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 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00225-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2023 (fojas 38), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P09078932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaraz, anotado en el SINABIP con CUS N° 79372, con Uso: (Otros Usos).
- ii)** Según las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth, “el predio” se ubica en zona con topografía de pendiente moderada, arenoso y en zona de expansión urbana; y de acuerdo a las imágenes desde el 2009 hasta el 2018 se aprecia la existencia de una edificación tipo vivienda construido de material precario como se aprecia en la imagen del Street View del 2013.
- iii)** De la lectura de la Ficha Técnica N° 0857-2014/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 25 de marzo 2014 respecto del ámbito que forma parte “el predio”, se advierte que se encuentra ocupado por terceros y que esta lotizada con 9 manzanas de aproximadamente 246 lotes y 3 áreas destinadas a equipamiento urbano; sobre las áreas lotizadas existen construcciones la

mayoría son de material noble, otras de material precario (madera triplay con techo de Eternit), cuenta con el servicio básico de electricidad.

12. Que, continuando con la evaluación se realizó la evaluación de la partida registral P09078932, visualizándose que “el predio” inicialmente fue aprobado con uso: Otros Usos – Equipamiento Urbano, siendo un bien de dominio público, sin embargo, por Acuerdo de Consejo N° 067-2012- MDNCH del 03 de mayo del 2012, la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote aprobó la desafectación administrativa del predio, conforme se consigna en el asiento 00007 de la partida Registral mencionada.

13. Que, en ese sentido, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, y teniendo en cuenta que solicita la venta directa amparándose en la causal prevista en el numeral 4) del artículo 222⁰¹ de “el Reglamento”, resulta necesario que el solicitante deba cumplir con acreditar la causal de venta invocada.

14. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a) Copia certificada por el notario Gustavo Adolfo Magan Marcovich del Certificado Domiciliario N° MDNCH-GIDU/SGDUC N° 007436, emitido por la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, que sustenta la posesión de “el predio” ubicado en la Urb. Bellamar II Etapa Sector 08, Mz. K lote 15, con fecha 01 de marzo del 2013, se visualiza que este documento ha sido emitido con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.
- b) Copia certificada por el notario Gustavo Adolfo Magan Marcovich de la Constancia de Supervivencia de “el administrado” y de doña Rosa Silvia Huamanchumo Rodríguez emitidas por el Teniente Gobernador de la Urbanización Bellamar 1era Etapa del Ministerio del Interior, que no tienen fecha de emisión, en tal sentido, no es posible determinar su fecha cierta por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.
- c) Copia certificada del Certificado emitido el 09 de setiembre del 2010 por el Comisario Sectorial Buenos Aires - Nuevo Chimbote, comandante PNP José A. Chavarry Casas de la Policía Nacional del Perú, sobre la constatación de convivencia de “el administrado” con Rosa Silvia Huamanchumo Rodríguez, ambos domiciliados en el inmueble ubicado en la urbanización Bellamar 2da etapa, manzana k lote 15; el cual, se advierte que difiere con la ubicación de “el predio” (lote 15 de la manzana propuesta V2-K de la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV segunda etapa), por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

15. Que, en sentido mediante Oficio N° 02499-2023 /SBN-DGPE-SDDI de 05 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección informó lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: i) presentar los documentos señalados el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN” y, ii) adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad al artículo 100° de “el reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 146.1 del artículo 146° del D.S. 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 la Ley N° 27444”.

16. Que, “el Oficio” fue notificado el 07 de julio de 2023, en la dirección señalada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por la “administrada”; en consecuencia, se le tiene por bien notificado de conformidad con el artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles,

¹ **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 indubitadamente 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.

más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **20 de julio del 2023**.

17. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

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 (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° 00702-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0784-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSA SILVIA HUAMANCHUMO RODRÍGUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ

Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI