

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1151-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1012-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOHNY MARTÍN BERNAL QUIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 680,56 m², ubicado en el sector calle Carretera Yurimaguas Tarapoto Km 3.5, Distrito Yurimaguas Provincia de Alto Amazonas, Departamento de Loreto; 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 20 de julio del 2023 (S.I. N° 18969-2023), **JOHNY MARTÍN BERNAL QUIO** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", según manifiesta con la finalidad de realizar un proyecto de denominado "Complejo Deportivo Los Yuris" (fojas 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el estado peruano (fojas 5); **b)** plano perimétrico y ubicación (fojas 7); **c)** ante proyecto (fojas 8); **d)** memoria descriptiva (fojas 19); **e)** plano perimétrico (fojas 20); y, **f)** plano de ubicación y localización (fojas 21).

4. 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") .

5. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. 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.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. 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 "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 de este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1090-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2023 (fojas 22); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. "El administrado" presentó Plano Perimétrico PP con coordenadas UTM en DATUM WGS84- Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de "el predio" que cuenta con un área gráfica de 4 680,56 m², asimismo, indica que se encuentra inscrito a favor del Estado en partida registral N° 11501803 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Yurimaguas, con CUS N° 42670, cuya área registral es acorde con el área gráfica resultante y el área solicitada.
- ii. 1 079,06 m² (representa el 23,05 % de "el predio") se superpone con el derecho de vía de la Carretera Nacional PE-5NB, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 815-2005 - MTC/02 de fecha 11.11.2005, que precisa que el derecho de vía es de 50 m. (25 m. de ancho a cada lado de derecho de vía).
- iii. "El administrado", no ha presentado los requisitos establecidos en el inciso 2) del art. 223° de "el Reglamento".
- iv. "El predio" se encuentra en zona urbana, es de topografía plana, delimitado totalmente por cerco vivo; se visualiza desocupado en su mayor extensión, se advierte una edificación techada, posiblemente infraestructura industrial. Análisis sustentado en imágenes de Google Earth del 23.04.2023.

11. Que, estando a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que el 23.05% de "el predio" se encuentra sobre derecho de vía de la Carretera Nacional PE-5NB,

aprobada mediante Resolución Ministerial N° 815-2005 - MTC/02 de fecha 11.11.2005, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993¹.

12. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 3 601,50 m² (representa el 76.95 % de “el predio”) es un bien de dominio privado de libre disponibilidad, siendo pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 4636-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 28), requirió a “el administrado”-lo siguiente: i) reformular su solicitud de venta directa excluyendo el área de 1 079,06 m² (representa el 23,05 % de “el predio”) la cual no pueden ser objeto de actos de disposiciones; y, ii) deberá adjuntar la copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, indicando la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) 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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **18 de octubre de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta el acuse de recibo (fojas 32). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la Ley N° 31736 “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica”². Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **2 de noviembre del 2023**.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió 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 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.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

17. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado de volver a requerir “el administrado” la venta directa de “el predio” deberá presentar además la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la

¹ Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

² Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0986-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1242-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JOHNY MARTÍN BERNAL QUIO**, por los argumentos 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 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, y comuníquese

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