

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1171-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1127-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO LÓPEZ VERA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA**, de un predio de 3,00 has, ubicada en el sector El Bendito (lado playa), distrito y provincia de Zarumilla y departamento Tumbes, 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, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 Oficio N° 317-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM, presentado con fecha 22 de agosto de 2023 (S.I. N° 22707-2023), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, representado por Paul Edwin Gonzales Mendoza, deriva la solicitud de **CARLOS ALBERTO LÓPEZ VERA**, (en adelante “el administrado”), el cual petitiona la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) informe técnico legal N° 076-

2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT.SGAT-EYHC emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 10 de agosto del 2023 (fojas 3); **b)** carta N° 20 -2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 11 de febrero del 2019 (fojas 9) y, **c)** informe N° 009-2019/GO.REG.TUMBES.GRPPAT.SGAT.VNA emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 1 de febrero del 2019 (fojas 11).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

5. Que, en el caso concreto, “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; no obstante, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada en el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el procedimiento 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el 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 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, 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° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

11. 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.

12. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección emitió el Oficio N° 4583-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 29), en el cual se le informó a “el administrado” que de la revisión de su solicitud se observa que el Gobierno Regional no ha adjuntado planos de ubicación, localización, perimétrico, ni memoria descriptiva, que permitan determinar la ubicación y el área exacta de su solicitud de venta directa, asimismo de la documentación adjuntada y emitida por el Gobierno Regional de Tumbes se señala que los planos y memorias descriptivas adjuntadas a su expediente no se encuentran firmadas por profesional autorizado; por lo que no ha sido posible realizar la reconstrucción de la poligonal de “el predio”; en ese sentido le corresponde presentar la siguiente documentación técnica: **i) plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; y, ii) memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; otorgándosele 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 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.**

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 16 de octubre del 2023 en el domicilio indicado en su solicitud de venta directa, conforme se advierte del cargo, en que figura que fue recibido por la señora Ely Luna Ramos, identificada con D.N.I. N° 61085273 en su condición de empleada. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 02 de noviembre del 2023.**

14. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “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 procedimiento una vez consentida esta Resolución.

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 Informe de Brigada N° 1004-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1272-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS ALBERTO LÓPEZ VERA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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. 18.1.1.8

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