



RESOLUCIÓN N° 0440-2025/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 25 de marzo del 2025

El Expediente N° **630-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE LA PROVINCIA DEL SANTA** representada por el Sr. Néstor Huamanchumo P., mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100,00 ha., ubicado a la altura del Km 417 – 418 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 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, 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 29 de agosto de 2024 (S.I. N° 24889-2024), la **ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE LA PROVINCIA DEL SANTA** representada por el Sr. Néstor Huamanchumo P. (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa indicando que se encuentra en posesión de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo se advierte en el asunto del documento: “Compra venta por posesión” y en el contenido de su petición: que requiere “el predio” para ser destinado a desarrollar el “Proyecto de las Mypes”; para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia del Oficio N° 0026-24-MYPE- SANTA del 18.06.2024; **b)** Copia de la carta N° 07-2019-GRA-GRDE-DRA/ DSRAS -D, DEL 21.05.2019; **c)** Informe N° 009-2019/GRA/DRA/DCA/DSRA DEL SANTA /P-TEA del 20.05.2019; **d)** Informe N° 002-2019/GRA/DRA/DCA/DSRA DEL SANTA/ P-TEA del 14.03.2019; **e)** Acuerdo de Concejo Regional N° 031-2019-GRA/CR del 08.02.2019; **f)** Análisis químico del suelo; **g)** Croquis de ubicación de las parcelas; **h)** Oficio N° 260-2018-REGION ANCASH/GRDE, de fecha 17.09.2019; **i)** Carta n° 739-2018-GA-P.E.CHINECAS/S.G, de fecha 17.12.2018; **j)** Informe N° 583-2018-GRA P.E.CHINECAS/GDAyPI/EAT, de fecha 13.12.2018 **k)** Acta de Constatación y verificación de fecha 13.12.2018; **ñ)** Carta N° 157-2018-MARC, de fecha 08 de noviembre de 2018; y, **n)** Acta de constatación de posesión Predio Agrícola 27, de fecha 20.08.2018.

4. 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”).

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

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 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 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1226-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2024, advirtiéndose que; “la Asociación” no ha presentado documentación técnica, únicamente señala que el predio se encuentra en las coordenadas Este: 444 220,0000 y Norte: 8983781,0000, y señala la partida N° 11013308 de la Oficina Registral de Huaraz, indica solicitar un área de 100,00 ha., ubicada entre el km 417 y 418 de la carretera Panamericana Norte, información con la cual se ha podido graficar referencialmente el predio aproximadamente 1 000 m. de frente por 1 000 m de lado lo que resulta un área aproximada de 1 000 000,00 m² (100, ha), sin embargo, no ha sido posible identificar “el predio”, por no contar con información técnica suficiente.

11. Que, asimismo, se puede advertir que “la administrada” no ha invocado ningún tipo de causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, en el asunto de su escrito indica: “Compraventa por posesión” y en el contenido de su petición menciona requerir “el predio” para ser destinado a desarrollar el “Proyecto de las Mypes”; en ese sentido, a través del Informe Preliminar N° 00128-2025/SBN-

DGPE-SDDI de 12 de febrero de 2025 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud, advirtiéndose que de conformidad con el numeral 3) del artículo 223° de "el Reglamento", no ha presentado documento que sustente la causal invocada, razón por la cual, mediante Oficio N° 00208-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2025 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección solicitó a "la administrada" lo siguiente:

- a) Deberá presentar documentación técnica de conformidad a lo establecido en el numeral 1) y 5) del artículo 100° de "el Reglamento" y del numeral 6.1 de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN",
- b) Deberá presentar escrito precisando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, de acuerdo a lo establecido con el artículo 222° de "el Reglamento".
- c) Deberá presentar medios probatorios que acrediten la causal invocada, en virtud del artículo 223° de "el Reglamento" y el inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- d) Deberá, presentar el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.
- e) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales en virtud del numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento".
- f) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Para lo cual se le otorgó un 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "TUO de la Ley 27444".

12. Que, es preciso señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido Néstor Huamanchumo P, representante de "la administrada" el 18 de febrero del 2025; tal como consta del cargo del mismo; determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4 5 del "TUO de la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas vencía el **06 de marzo del 2025**.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD "la administrada" 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.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0455-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2025.

¹ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE LA PROVINCIA DEL SANTA** representada por el Sr. Néstor Huamanchumo P., por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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 N° 18.1.1.7

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