

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0012-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 689-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **LUIS ANTONIO HERNANDEZ CANTO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 166,50 m<sup>2</sup>, 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 50° y 51° 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 09 de julio del 2019 (S.I. N° 22905-2019), **LUIS ANTONIO HERNANDEZ CANTO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: 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, con fecha 01 de marzo del

2013; **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; **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; **d)** entre otros.

**4.** Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento" en el estado en que se encuentran.

**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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

**6.** Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

**7.** Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**8.** 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 éste, 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.

**9.** Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 927-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019, el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito en la partida registral P09078932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, con titularidad a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con el Código CUS N° 79372.
- ii)** Del análisis de cambio físico mediante el empleo de imágenes satelitales, se advierte que el predio se encuentra ubicado actualmente en ámbito urbano en proceso de consolidación, en la condición de ocupado por edificación tipo vivienda, con cerco perimétrico que restringe el acceso de terceros, siendo la antigüedad posterior a febrero del 2007, según imágenes satelitales del periodo 26/02/2007 y 02/04/2009.
- iii)** Del mismo modo, según la Ficha Técnica N° 0857-2019/SBN-DGPE-SDS del 25/03/2014, el

predio estatal (que abarca a “el predio”) se encontró ocupado por terceros.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, mediante Oficio N.º 03182-2020 /SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020, reiterado con Oficio N.º 05527-2021 /SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2021, solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio” y si cuenta o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico – legal a través del programa de Adjudicación de Lotes de vivienda – PAL, asimismo si “el predio” en consulta se encuentra dentro de la “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”, establecido en la Ley N° 31056, promulgada el 21 de octubre del 2020.

**11.** Que, en atención a lo solicitado, COFOPRI mediante Oficio N.º D001120-2021-COFOPRI-OZANCH presentado el 05 de enero de 2021 (S.I. N.º 00135-2022), señaló que con la información técnica proporcionada por esta Superintendencia, se realizó la evaluación señalando que de la base gráfica y la Copia Informativa se observa que el predio en consulta tiene como uso PARQUE/JARDIN, a la fecha se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales SBN, en tal sentido COFOPRI ha terminado el proceso de formalización sobre el lote, no pudiendo ser incluido dentro de los procesos de formalización que señala el Decreto Supremo 1202 “Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda”, así tampoco dentro de la Ley 31056 “Ley Que Amplía Los Plazos De La Titulación De Terrenos Ocupados Por Posesiones Informales”.

**12.** Que, continuando con la evaluación se realizó la lectura de la partida registral P09078932, visualizándose que “el predio” inicialmente era parte de las áreas de aporte (otros usos), 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 literal d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud), resulta necesario que el solicitante deba cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222º <sup>1</sup>de “el Reglamento”.

**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”.

<sup>1</sup> **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.

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, pero que se visualiza que no tienen fecha de emisión, en tal sentido, 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° 03491-2022/SBN-DGPE-SDDI de 04 de octubre de 2022 (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) Los documentos señalados el inciso 3) del numeral 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN"<sup>2</sup> 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 es conveniente precisar, que "el Oficio" fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud indicada en el tercer considerando. Sin embargo, fue devuelto como consta en Acta de notificación toda vez que no la manzana ni el lote consignado en la dirección en la visita realizada el 19 de octubre del 2022.

17. Que, para la notificación al domicilio indicado por "el administrado" en su Documento Nacional de Identidad del administrado de conformidad con lo dispuesto por el inciso 21.2 del artículo 21°<sup>3</sup> del T.U.O. de la Ley N° 27444, se verificó en la ficha de RENIEC de **LUIS ANTONIO HERNANDEZ CANTO** con **DNI N° 32775692**, que figura **CANCELACIÓN POR FALLECIMIENTO**.

18. Que, en tal sentido de conformidad con el numeral 197.2 del artículo 197 del "TUO de la Ley 27444" también pondrá fin al procedimiento la resolución que así lo declare por causas sobrevenidas que determinen la imposibilidad de continuarlo.

---

<sup>2</sup> a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión "del predio". Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la Posesión del predio a favor del solicitante. c) Acta de inspección judicial o notarial del predio. d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. Cabe precisar, que dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal. -

(...)

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

**19.** Que, al respecto el autor Juan Carlos Urbina señala que “(...) la muerte de la persona natural ocasiona la conclusión de los procedimientos que persiguen intereses estrictamente personales (...)”. Por tanto, deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

**20.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 00005-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 00007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS ANTONIO HERNANDEZ CANTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**