

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0625-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de junio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **587-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el Sr. **BERNARDO MAGNO SANDOVAL PAUCAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 369,00 m<sup>2</sup>, denominado "Chumpi Alto", ubicado en el sector Turripampa, distrito de Culebras, provincia Huarmey y 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") y la Resolución N° 0066-2022/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 07 de junio de 2023 (S.I N° 14607-2023), el Sr. **BERNARDO MAGNO SANDOVAL PAUCAR** (en adelante "el Administrado"), peticona la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en el inciso d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encuentra derogada. Asimismo, manifiesta que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación con una antigüedad mayor a 5 años, cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para tal efecto, adjuntan, los siguientes documentos: **a)** DNI de "el administrado" (fojas 2); **b)** 02 fotografías de "el predio" (fojas 3); **c)** Memoria descriptiva del predio firmada por el Ing. Alexander Cornejo Quiroz (fojas 4); **d)** Constancia de posesión de fecha 05.03.2023 (fojas 7); **e)** Acta de constatación judicial del 04.03.2023 (fojas 8); **f)** declaración Jurada del Sr. Bernardo Magno Sandoval Paucar (fojas 9); **g)** Constancia de posesión agrícola del 01.06.2023 (fojas 10); y, **h)** Plano Perimétrico del predio firmado por el Ing. Alexander Cornejo Quiroz (fojas 11).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará en el marco de "el Reglamento" debiéndose aplicar por tanto la causal 4) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *"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 indubitablemente 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”.*

**5.** 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.

**6.** 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° DIR00002-2022/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 complemente 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”.

**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, 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00766-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio del 2023 (fojas 12 al 14), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida registral N°11028113 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, identificado con el Código Único SINABIP N° 100640.
- ii)** De la representación del predio en la Carta Nacional (escala 1/100 000) usando el Geocatmin se observa que “el predio” recae sobre la quebrada Trinchera que desemboca en el cauce del Río Culebras, la cual se podría activar eventualmente.

**11.** Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, se desprende que “el predio” recae sobre un predio del Estado, por lo tanto, se continuó con la evaluación a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para cada causal de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

**12.** Que, es preciso indicar que, de la revisión de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “el Administrado” no ha presentado documentos que acrediten formalmente la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante

Oficio N° 04942-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2023, se comunicó y requirió a “el Administrado” subsane lo siguiente:

- a) Presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- b) Presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua, a fin de descartar posible superposición con bienes de dominio público hidráulico de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, 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 Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, en adelante el “TUO de Ley N° 27444”.

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado a la dirección señalada en la solicitud de venta directa (Cp El Molino en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash), sin embargo, no se logró notificar a la dirección señalada, tal como lo indica la Acta de constancia de notificación del 27 de noviembre de 2023 (fojas 15 y 16).

**14.** Que, mediante Memorándum N° 04729-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2023 (fojas 17), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, en la medida que no se logró notificar en la dirección señalada en la solicitud, la cual, es la misma dirección que figura en el documento nacional de identidad de “el Administrado” conforme se advierte en el acta de constancia de notificación. Sin embargo, mediante Memorándum N° 02269-2023/SBN-GG-UTD del 21 de diciembre de 2023 (fojas 18), la UTD nos informó, entre otros, que no se contaba con el presupuesto para publicaciones en el Diario Oficial.

**15.** Que, no obstante, mediante Memorándum N° 01126-2024/SBN-DGPE-SDDI de 12 de abril del 2024 (fojas 19), se volvió a solicitar a la UTD la notificación vía publicación de “el Oficio”, puesto que, quedó pendiente por motivos de presupuesto, de acuerdo a lo descrito en el considerando precedente. En atención a nuestro requerimiento, mediante Memorándum N° 00761-2024/SBN-GG-UTD del 22 de mayo del 2024 (fojas 20) la UTD remite la publicación realizada en el diario Perú 21 del 18 de mayo de 2024, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 03 de junio del 2024.**

**16.** Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el presente documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**17.** Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0654-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2024 y el Informe de Brigada N° 00352-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el Sr. **BERNARDO MAGNO SANDOVAL PAUCAR**, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**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**