SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1706-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **580-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIO OSCAR GOMERO RONCEROS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 2 692 377,80 m^2, (269,2378 ha) ubicada altura del km 334+000 de la Carretera Panamericana Norte, lado Este, distrito de Culebras, provincia de 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de agosto de 2024 (S.I. N° 21886-2024), **MARIO OSCAR GOMERO RONCEROS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIIENDA (en adelante "el Reglamento"), para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia simple de DNI de "el administrado"; **b)** Documentos técnicos: Memoria descriptiva con el respectivo cuadro de coordenadas, Plano Perimétrico en WGS_84 zona 17 sur, Plano Ubicación y Localización en WGS_84 zona 17 sur, firmados por Yanello Tito Vergara Terry CAP N° 11052; **c)** Declaración jurada de habilidad del Arquitecto Yanello Tito Vergara Terry; y, **d)** Un CD conteniendo la información técnica.

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **5512154I71**

establecidas para dicho efecto en el artículo 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN") .

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar Nº 00947-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2024 en el que se advirtió respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) Del visor de la base Grafica de la SUNARP, se observa que abarca (04) partidas del Estado y una de terceros conforme el siguiente detalle:

- Partida registral N° 11006175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma: terreno eriazo, titular el Estado representado por la SBN.
- Partida registral N° 11027382 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma: terreno eriazo, titular el Estado, presenta proceso judicial exp 599-2020, estado no concluido, no afecta al predio.
- Partida registral N° 11033334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, terreno eriazo denominado Parcela 3, titular el Estado representado por la SBN.
- Partida registral N° 11033335 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, terreno eriazo denominado Parcela 43, titular el Estado representado por la SBN.

- Partida registral N° 11027364 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Cecilia Vicenta Rodenas Arteaga (terceros).

N°	CUS	PARTIDA	AREA m²	%
1	52850	11006175	320143.00	11.88
2	95152	11027382	2141653.60	79.55
3	133893	11033334	135599.20	5.04
4	133894	11033335	87726.00	3.26
5	TERCEROS	11027364	7256.00	0.27

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **5512154I71**

ii) Las matrices que contienen a "el predio" se encuentra incorporados al Portafolio de Predios del Estado, sin embargo, no se encuentran considerados para la Subasta Pública.

iii) Corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada a accidentada, que inicia próxima a la Carretera Panamericana Norte y que va ascendiendo conforme se ingresa al predio, es de naturaleza arenosa con lomas de afloramiento rocoso, no se observa ocupación o actividad alguna sobre el predio según lo observado en la imagen Satelital del Google Earth de 12-2023.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que el área de 7 256.00 m^2 (0,27% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para aprobar y/o evaluar actos de disposición respecto de dicha área, en atención a lo dispuesto en inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento".

11. Que, por otro lado, se ha determinado que el área de 2 685 121,80 m^2 (99,73% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y es de libre disponibilidad, en adelante ("área disponible"); por lo que, "el administrado" deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto de "área disponible".

12. Que, ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 01103-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de SETIEMBRE de 2024, se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por "el Administrado", a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que la solicitud ingresada no ha invocado ningún tipo de causal de venta directa del artículo 222° de "el Reglamento"; ni ha presentado la documentación que establece los requisitos formales del artículo 223° de "el reglamento", razón por la cual, mediante Oficio N°02568-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2024 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección solicitó a "el Administrado" lo siguiente:

a) Deberá reformular su solicitud de venta directa respecto de "área disponible".
b) Deberá presentar escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222°[1] del "el Reglamento".
c) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de "el Reglamento".
d) Deberá presentar una 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".

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible 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 Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

13. Que, "el Oficio" fue debidamente notificado el 10 de octubre de 2024 al correo electrónico consignado en la solicitud de venta directa (alemc@hotmail.com), de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° del "TUO de la Ley N° 27444"; sin embargo, transcurrido el plazo máximo de dos (02) días hábiles, contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, conforme lo contempla el tercer párrafo del numeral 20.4.[2] del artículo 20° del "T.U.O. de la

---

[1] **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:**
1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
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 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 Nº 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

[2] **Artículo 20. Modalidades de notificación**
20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **5512154I71**

Ley N.° 27444", "el administrado" no otorgó acuse de recibo, sin embargo, mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I 34859-2024), presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio", en ese sentido, de conformidad con el artículo 27.2[3] del artículo 27° del "TUO de la Ley 27444" se procede a sanear la notificación de "el Oficio" considerándose que surtirá sus efectos a partir del el 27 de noviembre del 2024.

14. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I 34859-2024), "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detallará a continuación:

a) Deberá reformular su solicitud de venta directa respecto de "área disponible":
Al respecto, "el administrado" no ha señalado expresamente que acepta reformular, respecto de el "área disponible" (2 685 121,80 m^2), sin embargo, ha adjuntado una memoria descriptiva con el área resultante de 2 648,166.74 m^2, y que de la revisión del visor de la base Grafica de la SUNARP, se observa que éste abarca 4 partidas registrales inscritas a favor del Estado:

CUADRO DE AREAS SUPERPUESTAS

N°	CUS	AREA (m2)	%
1	95152	2336908.91	88.25
2	52850	216043.43	8.16
3	133894	51833.28	1.96
4	133893	43300.99	1.64
	TOTAL	2648086.61	

Por tanto, se colige que ha reformulado el área materia de interés, advirtiéndose que se superpone únicamente con propiedad estatal, en ese sentido, el administrado ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

b) Presentar escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del "el Reglamento":
Al respecto, "el administrado" no ha señalado expresamente la causal en la cual invoca su petición de venta directa. En ese sentido, queda determinado que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

c) Presentar documentación que sustente la causal invocada, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de "el Reglamento".
Al respecto, "el administrado", adjunta el Estudio de factibilidad Técnica – económica del "Proyecto el Paraíso de Toro Negro", por lo que se colige que estaría invocando la causal 2) del artículo 222° de "el reglamento" (*2. Ejecución de un proyecto declarado de interés*), sin embargo, para el cumplimiento de la referida causal es requisito indispensable presentar copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, y en el presente caso, no lo han adjuntado. En ese sentido, queda determinado que no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

d) Presentar una 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".
Al respecto, "el administrado" ha presentado una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado debidamente firmada; por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

15. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que "el administrado"

---

a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.
(…)

[3] **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosa**
27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución. o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **5512154I71**

tan solo ha cumplido con subsanar sólo dos de las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución Nº 002-2022/SBN, el Informe Preliminar N° 01103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal Nº 1768-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **MARIO OSCAR GOMERO RONCEROS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 18/12/2024 14:32:29-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Firmado digitalmente por:
PAREDES ALVAREZ Diana Rosa FAU
20131057823 hard
Fecha: 17/12/2024 23:44:56-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
CHILCCE CRUZ Jaime Epifanio FAU
20131057823 hard
Fecha: 18/12/2024 09:32:23-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 18/12/2024 09:42:22-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **5512154I71**