

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0439-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N°. 242-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO CHÁVEZ CARRASCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10,00 ha (10 0035,16 m<sup>2</sup>), ubicada en el Sector Santiago, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 s/n presentado el 14 de enero del 2021 (S.I. N° 00789-2021) **FERNANDO CHÁVEZ CARRASCO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal establecida en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado literal de la partida registral N° 11057253 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 2 a 3); y, **b)** cuadro de coordenadas UTM DATUM y memoria descriptiva (fojas 4 a 6).

4. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>2</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

<sup>1</sup> Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

<sup>2</sup> **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

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 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”.

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 el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00374-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2021 (fojas 7 a 13), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 3 026,61 m<sup>2</sup> (3,03% de “el predio”) se superponen con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11032217 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 14 a 18), con CUS N° 20119.
- ii) 36 511,81 m<sup>2</sup> (36,50% de “el predio”) se superponen con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago en la partida registral N° 11081515 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 19 a 20); y, asimismo, dicha área se superpone en la referida partida registral N° 11212537; evidenciando duplicidad registral entre ambas partidas respecto a este ámbito.
- iii) 48 831,99 m<sup>2</sup> (48,81% de “el predio”) se superponen con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago en la partida registral N° 11081515 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica.
- iv) 5 094,14 m<sup>2</sup> (5,09% de “el predio”) se superponen con un ámbito identificado con CUS N° 127756, sin embargo, no cuenta con inscripción registral.
- v) 6 570,61 m<sup>2</sup> (6,57% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales.
- vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>3</sup>, del 13 de marzo de 2010, se encontraba desocupado, manteniendo dicha condición hasta la imagen más actual del 27 de junio del 2020 (no se descarta la existencia de otros elementos en su interior).

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, al haberse determinado que las áreas descritas en los ítem ii) y iii) se encuentran inscritas a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago; y,

<sup>3</sup> Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

descritas en los ítems iv) y v) no cuentan con antecedente registral a favor del Estado, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre las citadas áreas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución y en el numeral 76.1<sup>4</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado de las áreas descritas en los ítems i) y v) del considerando anterior.

11. Que, corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, establecen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no sería posible adjudicar “el predio” sustentado en las referidas causales, teniendo en cuenta lo señalado en el ítem vi) del noveno considerando de la presente resolución.

12. Que, mediante Oficio N° 01441-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril del 2021 (fojas 23 a 26) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “el administrado” lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole que reformule su pedido respecto de las áreas que presentan superposición con propiedad del Estado. En tal sentido, se solicitó la presentación de la siguiente documentación: i) Plano perimétrico 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; ii) Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; iii) Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; iv) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, v) Documentación que sustente la causal que invoque, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “el administrado” el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (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 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue remitido al correo electrónico señalado “el administrado” en su solicitud: [consecionariaminera\\_strong@outlook.com](mailto:consecionariaminera_strong@outlook.com), de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”<sup>5</sup>; sin embargo, al no haber contado con el acuse de recibo respectivo, se procedió a la notificación vía Courier, de conformidad con el tercer párrafo del inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”<sup>6</sup>. En tal sentido, “el Oficio” fue notificado bajo puerta en segunda visita el 29 de abril de 2021, en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, en la medida que en la primera visita realizada no se encontró a “el administrado”, dejándose además constancia de las características del domicilio, conforme consta en el Acta de notificación bajo puerta (fojas 27); en ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5<sup>7</sup> del artículo 21 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de quince (15)

<sup>4</sup>Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

<sup>5</sup> 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 a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello.

<sup>6</sup> En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

<sup>7</sup> 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

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, **venció el 14 de mayo del 2021.**

**15.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 33), “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 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, el Informe de Brigada N° 0441-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0492-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FERNANDO CHÁVEZ CARRASCO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe e inicie las acciones de su competencia.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**