

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0113-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1200-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIELA DEL PILAR ÁVILA FELIPA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 105 910,19 m² (10,5910 ha) ubicado en el distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 24 de setiembre del 2021 (S.I. N° 25102-2021) **MARIELA DEL PILAR ÁVILA FELIPA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" indicando que se acoge a lo establecido en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada a la fecha; sin embargo, indica que requiere "el predio" para ejecutar un proyecto referido a la Crianza y Engorde de Vacuno (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrito por Verificador de la Sunarp, Luis Neyra Ibarra (fojas 2); **b)** plano perimétrico suscrito por Verificador de la Sunarp, Luis Neyra Ibarra (fojas 3); **c)** plano de ubicación suscrito por Verificador de la Sunarp, Luis Neyra Ibarra (fojas 4); **d)** plano de localización suscrito por Verificador de la Sunarp, Luis Neyra Ibarra (fojas 5); **e)** documento denominado: "Estudio de Factibilidad Técnico – Económico (Perfil)" (fojas 6); y, **f)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 21).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que "los administrados" amparan su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

¹ 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 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” 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° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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.

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 las solicitudes, de conformidad con lo dispuesto en 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, 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.

10. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01621-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre del 2021, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 81486.
- ii) Se superpone con la concesión minera N° 10008037x01 denominada: “Mina Cantera Pampa de Ñoco”, en estado de titulado, cuyo titular es: S.M.R.L. Mina Cantera Pampa de Ñoco de Ica, de acuerdo al Geoportal GEOCATMIN del INGEMMET².
- iii) 68 264,74 m² (64,46% de “el predio”), se superpone con solicitud N° 22053-2020 (Expediente N° 911-2020/SBNSDDI) correspondiente a la solicitud de transferencia predial presentada por PRODUCE para

(...)
² <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/index.html>

la ejecución del proyecto denominado: "Parque Industrial de Ica", de acuerdo a la base gráfica del JMAP que obra en esta Superintendencia.

- iv) "La administrada" no indica la causal de venta directa a la que se acoge su solicitud, debiendo presentar la documentación que lo acredite.
- v) De la visualización de las imágenes Google Earth se advierte que, en la imagen de agosto del 2021, "el predio" se ubica cercano a un canal de regadío y áreas de cultivo, encontrándose desocupado; sin embargo, se observa trazos de caminos internos (trochas).
- vi) De la Ficha Técnica N° 189-2013/SBN-DGPE-SDAPE asociada al CUS 81486, se advierte que "el predio" es un terreno de forma irregular, de topografía variable con zonas planas y zonas con desniveles, debido a la excavación del suelo, que se encuentra compuesta por una textura arenosa asociada a una afloración rocosa fragmentada en distintos tamaños. El acceso, es por la carretera de Alto Larán, continua por un camino carrozable que se intercepta con el canal de irrigación Pampa de Ñoco.

13. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, se colige que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que está Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante Oficio N° 00233-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2021 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección le informó a "la administrada" que, de acuerdo al numeral 2 de artículo 223° de "el Reglamento", deberá 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; asimismo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100 de "el Reglamento" deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.

14. Que, además en "el Oficio" se le indicó a "la administrada" que respecto del área descrita en el ítem iii) del décimo segundo considerando de la presente resolución, mediante el Oficio N°00000277-2020-PRODUCE/OGA presentado el 09 de diciembre de 2020 (S.I. N. 22053-2020) y el Oficio N° 0000491-2020-PRODUCE/EDVMYPE presentado el 28 de diciembre del 2020, el Ministerio de la Producción, solicitó la transferencia predial, de un área de mayor extensión de la que forma parte "el predio". Siendo que, con Resolución N° 1076-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de diciembre del 2021 se resuelve, entre otros, aprobar la transferencia a favor de la citada entidad, por lo que en caso de continuar interesada en adquirir "el predio", deberá reformular el área solicita; para lo cual tendrá que presentar los siguientes documentos: 1) 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; 2) Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; y, 3) Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; otorgándosele para ello, el 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 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 "TUO de la Ley N° 27444".

15. Que, "el oficio" fue notificado el 24 de enero del 2022 a través de la casilla electrónica, aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20³ del "T.U.O de la Ley N°27444". Por tal razón, el

³ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica.

plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **08 de febrero del 2021**.

16. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SDDI y el Sistema de Gestión Documental –SGD de esta Superintendencia, se advierte que “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; debiendo declarar inadmisibile 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; el Informe Brigada N° 00126-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 00121-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **MARIELA DEL PILAR ÁVILA FELIPA**, 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, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario