

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0250-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **1274-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GLICERIO URBANO CHÁVEZ**, mediante la cual peticiona la adjudicación en **VENTA DIRECTA** de un predio de 27 381,70 m<sup>2</sup> ubicado en la Villa Poeta José Turística Los Caminantes de José Gálvez Barrenechea, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, 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 17 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29773-2021) por **GLICERIO URBANO CHÁVEZ** (en adelante “el administrado”) solicita la adjudicación en venta directa de “el predio” sin indicar alguna de las causales de venta directa regulada en el artículo 222 de “el Reglamento”; sin embargo refiere estar ejecutando un proyecto de forestación turística denominado “Los Caminantes de José Gálvez” (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del Acta N° 01-08-2019 del 31 de agosto del 2019 (fojas 3); **b)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por ingeniero civil, Enrique Galino Bendezu (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Enrique Galindo Bendezu (fojas 5); **d)** 19 fotografías en copia (fojas 8); y, **e)** copia del Informe técnico N° 12-2021-AGAO/AGRD/GSCV/MDMVT emitida por la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Vial de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 13-19).

4. Que, “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal de proyecto; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 2) del artículo 222<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00053-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11414014 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37276.
- ii) Se superpone con la concesión minera Atocongo Seis con código N° 1100036Y01, cuyo titular es Unión Andina Cementos S.A.A., según el Geoportal GEOCATMIN del Instituto Minero y Metalúrgico del Perú – INGEMMET.
- iii) “El administrado” refiere estar ejecutando un proyecto de forestación turística denominado “Los

---

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

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.

Caminantes de José Gálvez, pero no presenta resolución con la que se apruebe el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.

- iv) De la visualización de las imágenes del 03/11/2021 del Google Earth, se observa que se encuentra ubicado en ladera de cerro de gran pendiente, en el cual se advierte surcos de un proyecto de arborización; asimismo, se advierte el trazo de una trocha que atraviesa longitudinalmente “el predio” en su margen derecha.

12. 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° 00820-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo del 2022 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “el administrado” que de acuerdo al numeral 2 de artículo 223 de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, deberá presentar para el caso de un proyecto de interés nacional, la copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia y para el caso de interés regional, la copia del acuerdo de consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, indicando la ubicación, el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución; 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 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 08 de marzo 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 bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20<sup>2</sup> del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **23 de marzo del 2022**.

14. Que, al respecto es pertinente mencionar en relación a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser realizadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

15. Que, de la revisión de los aplicativos 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 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.

<sup>2</sup> **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.

**16.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de volver a presentar su solicitud de venta directa, invocando alguna de las causales previstas en el artículo 222 de “el Reglamento”, deberá presentar los requisitos generales señalados en el artículo 100 de “el Reglamento” concordado con el inciso 6.1. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 Técnico Legal N° 0286-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2022 y el Informe Brigada N° 00264-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GLICERIO URBANO CHÁVEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia.

**CUARTO.-** 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, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**