

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1142-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **647-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS HUERTOS DE TIANA CCACCACHAQUI DE PUNO** representado por Rogel Rogelio Cahuana Flores, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 ha (30 000 m<sup>2</sup>), denominado “Tiana Ccaccachaqui”, ubicado en el kilómetro 3,5 de la carretera Panamericana Puno – Moquegua en el Centro Poblado de Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el 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 presentado el 14 de junio del 2022 (S.I. N° 15607-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS HUERTOS DE TIANA CCACCACHAQUI DE PUNO** representado por Rogel Rogelio Cahuana Flores (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sin indicar la causal que sustenta su requerimiento(foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** carta poder con firma legalizada de fecha 13 de junio del 2022 (fojas 2); **b)** copia la partida registral N° 11182830 inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno (fojas 3); **c)** copia legalizada del testimonio de constitución de la Asociación de Viviendas Huertos de Tiana Ccaccachaqui de Puno (fojas 6); **d)** dos listas donde se detalla a 112 personas que indican su nombre, número de documento nacional de identidad, firma y huella (fojas 11 y 16); **e)** copia legalizada del acta de sesión extraordinaria del 10 de abril del 2022 (fojas 15); **f)** copia simple del asiento A0002 de la partida registral N° 11182830 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno (fojas 20); y, **g)** copia del gráfico de lotización que describe varios lotes y cuadro de áreas por cada lote (fojas 21).

4. 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.

5. 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”; así como 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 complemente 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 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.

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 presentada por “la administrada” emitiendo el Informe Preliminar N.° 0089-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022 (fojas 22-24) en el que se concluyó que no es posible realizar la evaluación técnica de la solicitud de venta directa, por no contar con la información técnica suficiente.

11. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03472-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 25), en donde se le informó a “la administrada” que al no contar con la documentación técnica que permita la georreferenciación de la poligonal del predio materia de solicitud, no ha sido posible la reconstrucción de la poligonal y establecer su ubicación exacta; en ese sentido le corresponde presentar la siguiente documentación técnica: i) plano perimétrico – ubicación 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; y, ii) memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

12. Que, asimismo, mediante “el Oficio” también se le informó lo siguiente: **a)** ha omitido indicar la causal que sustenta su requerimiento, por lo que, deberá indicar la causal de conformidad con lo previsto en el inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; **b)** deberá presentar los requisitos de la causal invocada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 223 de “el Reglamento”; **c)** en caso de que sustente su pedido de venta directa por la causal de posesión, deberá presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **d)** deberá presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles, 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”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el **03 de octubre del 2022** a través de la casilla electrónica, conforme consta en la Constancia de Notificación 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 20<sup>1</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 **20 de octubre del 2022**.

14. Que, a mayor abundamiento respecto 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 notificadas 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, mediante escrito presentado el 05 de octubre del 2022 (S.I. Nro. 26414-2022), dentro del plazo, “la administrada” adjunta una copia de la constancia del registro de la solicitud de ingreso Nro. 15607-2022 y una copia de la primera hoja de la solicitud de ingreso señalada en el tercer considerando de la presente Resolución; por lo que se observa que estos ya han sido presentados por “la administrada” y evaluados por esta Subdirección.

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” 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.

---

#### **1 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1271-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022 y el Informe de Brigada N° 01054-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS HUERTOS DE TIANA CCACCACHAQUI DE PUNO**, representado por Rogel Rogelio Cahuana Flores, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** 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**