



RESOLUCIÓN N° 1193-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 826-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARISELA DEL PILAR PAYANO ORTIZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 851,48 m², ubicado en la zona a 0,54 Km. al Oeste del centro poblado Lurinchincha, del distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 1 de agosto del 2022 (S.I. N° 20078-2022), **MARISELA DEL PILAR PAYANO ORTIZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que ha adquirido la posesión (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 4); **b)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 5); y, **c)** acta de acuerdo de perímetro celebrada el 26 de julio del 2022 (fojas 6).

3. 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.

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 establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento", 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”).

5. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

6. 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1045-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2022 (fojas 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 7 223,48 m² (representa el 42,87 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 92182.
- ii. 627,99 m² (representa el 57,13 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iii. Se determina que “el predio” se superpone según la Línea de Alta Marea referencial con la zona de dominio restringido en 13 209,62 m² (representa el 78,39 %), y el área restante de 3 641,85 m² (representa el 21,61 %) en zona adyacente.
- iv. “El predio” se encuentra adyacente a la desembocadura del río Matagente, por lo que se requiere el pronunciamiento de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, sobre afectación de la faja marginal según lo establecido en el inciso 4) del artículo 100° del Reglamento de la Ley 29151.
- v. 10 998,13 m² (65,26 %) se superpone con el ámbito de la S.I. N° 09232-2022 que corresponde al trámite de venta directa peticionada por la Asociación de Licenciados de la Fuerzas Especiales Chíncha, la cual se encuentra en calificación forma.
- vi. Se trata de un terreno de naturaleza eriaza con escasa vegetación, ribereño al mar, de topografía llana, suelo de textura arenosa, y en la condición de desocupado, sin edificación alguna. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth periodo 2003-2022 e inspección técnica realizado el 23.07.2019 (Acta de Inspección N° 534-2019/SBN-DGPE-SDS).
- vii. No se encontró información respecto a la zonificación de “el predio”, siendo posible que “el predio”, no presente zonificación debido a que se sitúa en un ámbito rural.

9. Que, respecto al área de 627,99 m² (representa el 57,13 % de “el predio”), que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *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*. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del

Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral a) del artículo N° 44° del “ROF de la SBN”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente el área de 7 223,48 m² (representa el 42,87 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 03157-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de septiembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 19), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 627,99 m² (representa el 57,13 % de “el predio”), toda vez que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua; **iii)** deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM; **iv)** de encontrarse en zona de dominio restringido 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. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución, Asimismo, deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar; **v)** de encontrarse fuera de zona de dominio debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, **vi)** deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, **vii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) 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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

12. Que, de la revisión de “el Oficio” se advierte que éste cita erróneamente un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, debiendo ser lo correcto otorgar un plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles a partir el día siguiente de la notificación, de conformidad con el numeral 6.6.3 del artículo 6.6. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, en ese sentido, se emitió el Oficio N° 3394-202/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 25), mediante el cual se corrigió el error material¹ precitado además se indicó que no modifica el contenido de las observaciones realizadas en “el Oficio”, por lo que se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles a partir el día siguiente de la notificación de “el Oficio 1” para que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, de conformidad en virtud con el inciso 137.1² del artículo 137° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero del 2019, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1”, fue notificado el 27 de septiembre del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo³ (fojas 30). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con

¹ Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero del 2019

Artículo 212.- Rectificación de errores

210.1 Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión.

² **Artículo 137° del T.U.O. de la Ley N° 27444**

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que el procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

³ **D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.**

Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 15 de noviembre del 2022.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio 1” 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN” aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1334-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022; y, el Informe de Brigada N° 01105-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARISELA DEL PILAR PAYANO ORTIZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo 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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.