



RESOLUCIÓN N° 0112-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **639-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LIZARDO ARTURO GUZMÁN ALIAGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 678,95 m², ubicado en el distrito de Grocio Prado, 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 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 31 de marzo del 2022 (S.I. N° 09404-2022), el señor **LIZARDO ARTURO GUZMÁN ALIAGA** (en adelante "el administrado"), interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0165-2022/SBN-DGPE-SDDI mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 678,95 m² inscrito en la partida registral N° 11033362 del Registro de Predios de Chincha. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de la Resolución N° 0163-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2022 (fojas 8-10); **b)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 11); **c)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 12); **d)** copia de la partida registral N° 11033362 del Registro de Predios de Chincha (fojas 13); **e)** gráfico (fojas 14); y, **f)** tres fotografías (fojas 15).

4. Que, mediante Resolución N° 0330-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2022 (en adelante "la Resolución") esta Subdirección resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesta por "el administrado" contra la Resolución N° 0165-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2022 y dispuso la apertura de un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar una nueva evaluación de la petición formulada por "el administrado", en consecuencia, se abrió el presente expediente.

5. Que, en atención a lo expuesto en considerando precedente, esta Subdirección ha desglosado la documentación del expediente N° 049-2022/SBNSDDI, procediendo a incorporarlo al presente expediente mediante la Constancia N° 00318-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 (fojas 41) los

documentos que se detalla a continuación: **1)** original del escrito presentado el 05 de enero de 2022 (S.I. N° 00182-2022) (fojas 42-50); **2)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 51); **3)** copia del Documento Nacional de Identidad de Lizardo Arturo Guzmán Aliaga (fojas 52); **4)** Declaración Jurada de Impuesto Predial 2005 (HR-PR) emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 53-55); **5)** copia de Estado de Cuenta Corriente al 23/12/2020 emitido por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 56-59); **6)** comprobante de Pago emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 60); **7)** boleta de Venta N° 034863 emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 61); **8)** boleta de Venta N° 034866 emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 62); **9)** boleta de Venta N° 034867 emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 63); **10)** contrato de transferencia de posesión de terrenos, construcciones e instalaciones del 26 de setiembre de 1998 (fojas 64-65); **11)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 66); **12)** plano Perimétrico y de Ubicación signado con Código PL-01 firmado por el Ing. Jean M. Asencios Bazán (fojas 67); **13)** copia del Certificado Literal de la Partida N° 11033362 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 68-69); y, **14)** certificado de Posesión de Inmueble N 652-2016 emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado emitido el 24 de noviembre de 2016 (fojas 70). Precizando que estos documentos serán evaluados en conjunto con los documentos detallados en el tercer considerando de la presente Resolución, en virtud a lo dispuesto en “la Resolución”.

6. 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.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

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° 1031-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11033362 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha, con CUS N° 54201.
- ii) Forma parte del ámbito común de dos derechos mineros vigentes, la primera concesión denominada CONTOPA 44, cuenta con código 010167797 y se encuentra titulada a favor del titular referencial NEXA RESOURCES PERU S.A.A., mientras la segunda concesión se denomina LIA I, cuenta con código 610007019 y con titulación en trámite a favor del titular referencial AMANCIO ASTORAYME FLORES, según el portal del Geocatmin del INGEMMET.
- iii) Se descarta que “el predio” se encuentre sobre Zona de Dominio Restringido, al encontrarse más allá de la Carretera Panamericana Sur, la cual corresponde a una infraestructura pública que por su extensión o dimensión constituye una línea de rompimiento de la continuidad geográfica referido en el artículo 6° del Reglamento de la Ley N° 26856 (Ley de Playas) aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, lo que da lugar a consignar que sobre los predios ubicados más allá de dicha vía, no forma parte de la Zona de Playa Protegida.
- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, de las fechas 11.04.2008, 28.5.2012, 25.02.2014 13.02.2021 y foto de fecha 06.2015, se observa que se encuentra sobre ladera de cerro (aprox. 70%), y sobre parte plana (aprox. 30%), desocupado sin cerco en su mayor porcentaje (aprox. 80% - ladera de cerro y parte plana), mientras lo que resta (aprox. 20% - parte plana) forma parte de un área mayor delimitada por cerco perimétrico cuyo material no se alcanza a distinguir, cerco cuya presencia es posterior al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, en ese sentido y en atención a lo expuesto, ha quedado determinado 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 y quinto considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante Oficio N° 03498-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio”), se calificó formalmente la solicitud de venta directa de “el administrado”.

14. Que, es pertinente mencionar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente Resolución; sin embargo, de acuerdo al Acta de Primera Visita – Acta de Constancia que obra en el presente expediente, no pudo ser notificado toda vez que *“falta indicar el Centro Poblado”* (fojas 73).

15. Que, estando a lo indicado en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 04881-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”), requiriendo a “el administrado” lo siguiente: **a)** presentar escrito precisando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, es decir la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **b)** para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión deberá acreditarse la documentación descrita en el numeral 3) del artículo 223.3 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del artículo 6.2. de “la Directiva N° DIR-0002-2022/SBN”; 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 aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”) (fojas 75-76).

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio 1” fue notificado el día **16 de diciembre del 2022** en el domicilio de “el administrado” que figura en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.2¹ “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por la señora Rosa Yllanes de Guzmán, identificada con D.N.I. N° 07038942, en su condición de esposa. En ese sentido, se le tiene por bien

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, **la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado.** De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

notificado. Razón por la cual 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 05 de enero del 2023.**

17. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 77), se advierte que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” 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.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 de “el ROF”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0119-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero del 2023 y el Informe Brigada N° 0077-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **LIZARDO ARTURO GUZMAN ALIAGA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 4°.- 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° 18.1.1.4

VISADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI