

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0334-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° **404-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FRELY CASTILLO GAVILÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 802,45 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° 09405-2022), la señora **FRELY CASTILLO GAVILAN** (en adelante “la administrada”), interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0166-2022/SBN-DGPE-SDDI, mediante la cual se declaró improcedente su solicitud de venta directa de un área de 1 774,80 m² (Exp. N° 048-2022/SBNSDDI), asimismo, presenta nueva documentación técnica respecto de un área de 2 802,45 m². Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 8); **b)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 9); **c)** copia de la partida registral N° 11033362 del Registro de Predios de Chincha (fojas 10); **d)** gráfico (fojas 11); **e)** Resolución N° 166-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2022 (fojas 12-14); y, **f)** tres fotografías (fojas 15).

4. Que, ese contexto, mediante la Resolución N° 0331-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2022 (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada” contra la Resolución N° 0166-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo del 2022 y dispuso la apertura de un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar una nueva evaluación de la petición de “la administrada”, 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° 048-2022/SBNSDDI, procediendo a incorporarlo al presente expediente mediante la Constancia N° 00320-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 (fojas 31) los documentos que se detalla a continuación: **1)** escrito presentado el 5 de enero de 2022 (S.I. N° 00182-2022) (fojas 32-39); **2)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 40); **3)** copia del Documento Nacional de Identidad de Frely Castillo Gavilán (fojas 41); **4)** escrito presentado el 7 de diciembre de 2004 (fojas 42); **5)** copia del Certificado de Posesión de Inmueble N° 493-2012 emitido por la Municipalidad distrital de Grocio Prado del 12 de octubre de 2012 (fojas 43); **6)** copia de estado de Cuenta Corriente al 22/12/2020 emitido por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad distrital de Grocio Prado (fojas 44); **7)** Recibo N° 011708 emitido por la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (fojas 45); **8)** Plano Perimétrico y de Ubicación signado con Código PL-01 firmado por el ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 46); **9)** memoria descriptiva firmada por el ingeniero geógrafo, Jean M. Asencios Bazán (fojas 47); **10)** copia del certificado literal de la partida N° 11033362 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 48-49). 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 “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° 1032-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2022 (fojas 16), 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 Chincha, 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 Decreto Supremo 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. 80%), y sobre parte plana (aprox. 20%), desocupado en su mayor porcentaje (aprox. 89,5% - ladera de cerro y parte plana), mientras lo que resta (aprox. 10,5% - parte plana) forma parte de un área mayor ocupada y delimitada de manera parcial por cerco perimétrico cuyo material no se alcanza a distinguir, ocupación que 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° 03490-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”), se calificó formalmente la solicitud de venta directa de “la administrada” (fojas 50-51), siendo dirigido a la dirección señalada por “la administrada” 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 52).

14. Que, estando a lo indicado en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 04882-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022 (en adelante “el Oficio 2”), requiriendo a “la administrada” 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 dos (02) 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 aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”) (fojas 54-55).

15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio 2” fue dirigido a la dirección de “la administrada” que figura en su Documento Nacional de Identidad N° 40335401, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.2¹ “TUO de la Ley N° 27444”; no obstante, de acuerdo al Acta de Primera Visita – Acta de Constancia

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

que obra en el presente expediente, no pudo ser notificado toda vez que “*faltan más datos para la entrega como: Mz., lote, Urb, etc.*” (fojas 56).

16. Que, por tal motivo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.2 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”), esta Subdirección solicitó mediante Memorándum N° 00716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023 a la Unidad de Trámite Documentario – UTD (fojas 57), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio 2”; de conformidad con lo señalado en el numeral 23.1.2² del artículo 23 del “TUO de la Ley 27444”, siendo atendido a través del Memorándum N° 00346-2023/SBN-GG-UTD del 06 de marzo de 2023 (fojas 58), donde se adjunta una copia del Diario La República, en el cual se observa que fue publicado en el citado diario **el día 5 de marzo de 2023**.

17. Que, es preciso señalar que el artículo 18° numeral 1³ del “TUO de la Ley N° 27444”, establece que la notificación debe realizarse en día y hora hábil, salvo regulación especial diferente o naturaleza continuada de la actividad; que si bien es cierto la notificación vía publicación ha sido efectuada el día 05 de marzo del 2013 (día no hábil), a fin de cautelar el debido procedimiento y de contabilizar el plazo para la notificación vía publicación, se considerará que ha sido publicado el día **06 de marzo del 2023**, que es el día siguiente hábil. En ese sentido, se le tiene por bien notificado; razón por la cual el plazo para subsanar las observaciones venció el día **22 de marzo de 2023**.

18. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario -SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 59), se advierte que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas 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.

19. 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° 0379-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril del 2023 y el Informe de Brigada N° 00331-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **FRELY CASTILLO GAVILÁN**, 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.

publicación.

² **Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos**

23.1 La publicación procederá conforme al siguiente orden:

(...)

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado: - Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada. - Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.

³ **Artículo 18.- Obligación de notificar**

18.1 La notificación del acto es practicada de oficio y su debido diligenciamiento es competencia de la entidad que lo dictó. La notificación debe realizarse en día y hora hábil, salvo regulación especial diferente o naturaleza continuada de la actividad.

(.)

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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SNACHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI