

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0982-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 056-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDIFICACIONES AMÉRICA S.A.C.**, debidamente representado por su Gerente General Freddy Hernán Querevalú Grimaldo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5.8075 ha (58 075,23 m²), ubicado en el Sector La Playa – Valle Chíncha, distrito de Chíncha Baja, provincia de Chíncha 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 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre del 2022 (S.I. N° 35070-2022), **EDIFICACIONES AMÉRICA S.A.C.**, debidamente representado por su Gerente General Freddy Hernán Querevalú Grimaldo (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa, manifestando que se encuentra en posesión pacífica y activa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano de ubicación (fojas 3); **b)** plano de localización (fojas 4); **c)** plano perimétrico (fojas 5); **d)** memoria descriptiva (fojas 6); **e)** certificado de búsqueda catastral emitido por Oficina Registral de Chíncha el 5 de mayo del 2022 (fojas 7); **f)** declaración jurada (fojas 9); **g)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) del 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011 emitidas por la Municipalidad distrital de Chíncha Alta el 14, 17 de octubre del 2022 (fojas 10); **h)** escritura

pública de transferencia de posesión de terreno rústico celebrado el 11 de noviembre del 2010 (foja 46); y, i) constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja sin fecha de emisión (fojas 50).

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" 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").

5. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

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, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (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 de este, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00033-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2023 (fojas 51); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. 53 039,4832 m² (representa el 91,30 % de "el predio"), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 92182.

- ii. 5 035,75 m² (representa el 8,7% de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iii. No existe información de la LAM, sin perjuicio de ello, según LAM referencial se superpone gráficamente en su totalidad con la franja de 200 m (Zona de Dominio Restringido) paralelo a los 50 m de Zona de Playa.
- iv. De la visualización de imágenes satelital de Google Earth del 02.04.2022, se trata de un terreno ribereño a la playa, de topografía plana sobre suelo arenoso en condición de parcialmente ocupado. Asimismo, se observa la presencia de una edificación de material noble, una piscina, una zona con sombrillas de paja y árboles en donde se visualiza que parcialmente desarrolla sus actividades el “Valle del Mar - Condominio”. Con la finalidad de reforzar el análisis expuesto, se ha identificado la Ficha Técnica N° 0688-2027/SBN-DGPE-SDS asociadas al CUS 92182, que corresponde a la inspección del terreno llevada a cabo el 30.03.2017 por la Subdirección de Supervisión, señalando que el predio se encuentra parcialmente ocupado por terceros.

11. Que, respecto del área señalada en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que el área de 5 035,75 m² (representa el 8,7% de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, respecto al área de 53 039,4832 m² (representa el 91,30 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 1373-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de marzo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 56), requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** que muestre su conformidad respecto a la nueva área que sería materia de venta directa a su favor (53 039,4832 m²); **ii)** deberá cumplir con presentar la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM; **iii)** en caso de que se ratifique el 53 039,4832 m² se encuentra inmerso en Zona de Dominio Restringido, de corresponder deberá encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas, siendo que en artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF, para lo cual deberá considerar lo siguiente: **a)** precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856; **b)** deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar; y, **c)** deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y, **iv)** deberá adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado. Para lo cual se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de un (1) 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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue dirigido al domicilio legal de “la administrada” indicado en su solicitud, al respecto mediante Acta de Primera Visita – Acta de Constancia del 30 de marzo de 2023, se advirtió que la diligencia de notificación de “el Oficio” no pudo ser realizada porque “no lo conocen”; por lo que se procedió a emitir el Oficio N° 1925-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo del 2023 (fojas 60) (en adelante “el Oficio 1”), a fin de

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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.

ser notificado en la dirección de documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (Av. 13 de Octubre N° 985, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha y departamento de Ica); de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”); sin embargo tal como consta en el Acta de Primera Visita – Acta de Constancia del 16 de mayo del 2023, se advirtió que la diligencia de notificación de “el Oficio 1” no pudo ser realizada porque “se mudó ya no reside en la dirección”.

15. Que, en atención a lo advertido en el considerando precedente se procedió a emitir el Oficio N° 2497-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 65), a fin de ser notificado en el domicilio real señalado en su solicitud, de acuerdo a lo establecido en el numeral 21.1 del artículo 21 del “T.U.O de la Ley 27444”; sin embargo tal como consta en el Acta de Constancia – Primera Visita del 8 de junio del 2023, se advirtió que la diligencia de notificación de “el Oficio 2” no pudo ser realizada porque “falta indicar el nombre de la calle.”

16. Que, en ese sentido, mediante Memorándum N° 2948-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de julio del 2023 (fojas 70), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio 2”, en la medida que no se logró notificar en las direcciones señaladas en su solicitud y en la dirección señalada en el documento nacional de identidad del representante “la administrada” conforme se advierte en las actas de constancia de notificación.

17. Que, en el referido contexto mediante Memorándum N° 1278-2023/SBN-GG-UTD del 31 de julio del 2023 (fojas 73) la UTD nos adjunta la publicación realizada en el diario El Peruano el 27 de julio del 2023, motivo por el cual, el plazo de treinta (30) días hábiles a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 11 de septiembre del 2023.**

18. 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 las observaciones advertidas en “el Oficio” 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.

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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0871-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1086-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por

EDIFICACIONES AMERICA S.A.C., debidamente representado por su Gerente General Freddy Hernán Querevalu Grimaldo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI