

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1152-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 941-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DANE TERESA GUEVARA VASQUEZ DE CHAVEZ Y ANTONIO AUGUSTO CHAVEZ ORMEÑO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 25 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 01 Manzana E, del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa, en el distrito de Subtanjalla, provincia 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 N° 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 (en adelante “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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de noviembre de 2017 (S.I. 38933-2017), **DANE TERESA GUEVARA VASQUEZ DE CHAVEZ Y ANTONIO AUGUSTO CHAVEZ ORMEÑO** (en adelante, “los Administrados”), peticionan la venta directa de “el predio”, señalando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** Documentación técnica (memoria descriptiva, plano de ubicación – localización – perimétrico) firmados por el Ing. Civil Kley Tanguis Campos, con Registro C.I.P N° 182756 (fojas 2 al 5); **2)** Copia del Certificado Literal de la partida registral N° P07015115 (fojas 8 al 12); **3)** Copia del Certificado Literal de la partida registral N° P07015116 (fojas 13 al 18); **4)** Copia del Acta de Inspección Judicial de posesión y vivencia emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Subtanjalla el 14 de marzo de 2006 (fojas 19); y, **5)** otros (fojas 20 al 24).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” ampara su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición

Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1)<sup>1</sup> de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en ese contexto, “los Administrados” solicitan la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde evaluar su petitorio a la causal de venta directa que la a fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

7. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. 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”).

9. 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

10. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

#### **1 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes: 1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

12. Que, la documentación presentada por “los Administrados” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00120-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2018 (fojas 25 y 26), complementado con los Informes Preliminares N° 00472-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019 (fojas 44 y 45) y N° 00982-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019 (fojas 75 y 76), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Corresponde al predio denominado Lote 01 Mz. E del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura I Etapa, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° P07015115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 103837.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P07015115 y sus antecedentes registrales (Ficha N° 1988 continuación en la partida registral N° 05005846 – hoy cerrada por haber sido trasladada a la partida matriz N° P07008406), se advierte que “el predio”, como resultado del proceso de Habilitación Urbana del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa, constituye un aporte reglamentario destinado al servicio público complementario; teniendo como uso el de Sub Estación Eléctrica; por lo que constituye un bien de dominio público de origen.
- iii) Es colindante al “Lote 2”, Manzana E del Conjunto Habilitación Agrupamiento La Angostura Primera Etapa, inscrito a favor de Dane Teresa Guevara Vásquez de Chávez y Antonio Augusto Chávez Ormeño (en adelante “los administrados”) en la partida registral N° P07015116 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, lo cual se corrobora con el análisis gráfico del Plano de Trazado y Lotización N° 209-cofopri-2008-OZIC del Conjunto Habilitación La Angostura I Etapa (Manzana E) que obra en esta Superintendencia.
- iv) Es inferior al lote normativo de 72 m<sup>2</sup> (unifamiliar) establecido por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla en el Certificado de Zonificación y Vías N° 003-2019-SGOPC-GDU-MPI del 08 de julio del 2019, y con fecha de caducidad del 08 de julio del 2022.
- v) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en la imagen del 31 de agosto del 2018, y visualizado el aplicativo Street View de noviembre del 2013, se verifica que tanto el Lote 1 (predio del Estado) y el Lote 2 (predio de “los administrados”) forman parte una misma edificación de dos (02) niveles de material noble, que se observa consolidado.

13. Que, mediante Oficio N° 2060-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2019, esta Subdirección solicitó a “los Administrados” la presentación de la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del Acta de Inspección Judicial de Posesión y Vivienda del 14 de marzo del 2006, o en su defecto, la declaración jurada acerca de la autenticidad del mismo; así como, el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente. En atención a lo solicitado, mediante escrito presentado el 09 de julio de 2019 (S.I N° 22796-2019), con el cual “los Administrados” adjuntan el Certificado de Zonificación y Vías N° 003-2019-SGOPC-GDY-MPI de fecha 08 de julio de 2019 por la Municipalidad distrital de Subtanjalla y el Acta de Inspección Judicial de Posesión y Vivienda del 14 de marzo del 2006, certificado por el Notario Cesar Sánchez Baiocchi.

14. Que, mediante Oficio N° 3872-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019, se le indicó a “los Administrados” que la solicitud de venta directa amparada en la referida causal c) del artículo 77° del D.S: 007-2008/VIVIENDA, resulta incompatible con lo señalado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 003-2019-SGOPC-GDU-MPI emitido por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla el 8 de julio de 2019; sin embargo, el requerimiento de venta estaría amparada en la causal e)<sup>2</sup>, por lo que, de ser el caso, deberá expresar su conformidad para la continuidad del procedimiento bajo la causal indicada. Siendo atendido mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2019 (S.I N° 35050-2019), mediante el cual “los Administrados” dan su conformidad a la causal 5) para continuar con la venta directa.

15. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2021 (S.I N° 22050-2021), indican que por la pandemia no ha llegado a su domicilio la Resolución Directoral Jefatural N° 470-2020/SBN-DGPE-SDDI, sin embargo, no cuenta con firma y solo indica como referencia el Exp. 941-2017/SBNSDDI. Al respecto, de realizo la búsqueda en el SID de la Resolución Directoral Jefatural N° 470-2020/SBN-DGPE-SDDI, no encontrándose resultados, sin embargo, se encontró la Resolución N° 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31

<sup>2</sup> Actualmente causal 5) del artículo 222° de “el Reglamento”.

de agosto de 2020, sobre el procedimiento de constitución de superficie iniciada por Italo Pelaye Chuquihuanga en el departamento de Piura, el cual no tiene relación con el expediente actual.

**16.** Que, en relación con el ítem ii) del décimo segundo considerando, mediante Oficios Nros. 04426-2021/SBN-DGPE-SDDI, 05001-2021/SBN-DGPE-SDDI, 05230-2021/SBN-DGPE-SDDI y 01818-2022/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “el MINEM”) que informe si “el predio” se encuentra bajo su administración, y si cuenta con información sobre este. Al respecto, mediante Oficio N° 1004-2022-MINEM/DGE presentado el 03 de junio de 2022 (S.I N° 14667-2022) “el MINEM” indicó que, revisada el acervo documentario de dicha Dirección General, “el predio” no se encuentra bajo su administración. Asimismo, informa que, de la revisión de la base de datos georreferencia de concesiones y autorizaciones eléctricas de la Dirección General de Electricidad, se verifica que “el predio” se ubica dentro del área de concesión definitiva de distribución de energía eléctrica “Distribución Ica”, otorgada a favor de la Electro Dunas S.A.A. (Antes Electro Sur Medio S.A), mediante Resolución Suprema N° 066-94-EM, publicada en el diario oficial El Peruano el 07 de octubre de 1994.

**17.** Que, por lo antes expuesto, si bien es cierto “el predio” es de titularidad del Estado, también es cierto que ostenta la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir aporte reglamentario destinado al servicio público complementario, por lo que se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, el que establece que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

**18.** Que, bajo ese contexto, mediante Oficio N° 02155-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2022 (en adelante “el Oficio 1”), se calificó formalmente la solicitud de venta directa, indicando a “los Administrados”, entre otros, que de la evaluación de la solicitud de venta directa se evidencio que “el predio” es colindante con propiedad inscrita a favor de “los Administrados” en la referida partida registral partida registral N° P07015116 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica; y es inferior al lote normativo de 72 m<sup>2</sup>, establecido por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla en el Certificado de Zonificación y Vías N° 003-2019-SGOPC-GDU-MPI; por lo cual cumple con los requisitos exigidos con la causal 5)<sup>3</sup> del artículo 222° de “el Reglamento”; en ese sentido, deberá adecuar su petición, así como, presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. En atención a dicho requerimiento, mediante escrito presentado el 14 de julio de 2022 (S.I N° 18801-2022), “los Administrados” dentro del plazo otorgado, subsanan las observaciones advertidas.

**19.** Que, a fin de determinar con certeza la competencia para desafectar administrativamente “el predio”, mediante Oficio N° 03704-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2022, reiterado con Oficios N° 05026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2022, N° 00185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 y N° 02240-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023, esta Subdirección requirió a la Municipalidad distrital de Subtanjalla (en adelante “la Municipalidad”), informar si “el predio” se encuentra bajo su administración; y, si cuenta con información sobre este. En atención al requerimiento, con Oficio N° 236-2023-GM/MDS presentado el 06 de junio de 2023 (S.I N° 14493-2023), “la Municipalidad” traslada los Informes N° 551-2023-GDU/PELB/MDS y N° 332-2023/SGOPC/GDU/MDS, ambas de fecha 1 de junio de 2023, a través de los cuales concluyen que “el predio” no se encuentra bajo su administración, ya que el mismo está siendo posesionado en la actualidad por los propietarios del Lote 02, por lo que ha perdido el uso para el que fue destinado.

**20.** Que, a fin de continuar la etapa de calificación formal mediante Oficio N° 03519-2023/SBN-DGPE-SDDI de 07 de agosto de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección requirió a “los Administrados” presentar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías

<sup>3</sup> Artículo 222° Causales para la compraventa directa

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo:

Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

actualizado de conformidad con el inciso 4)<sup>4</sup> del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN” concordado con en el numeral 4) del artículo 223° de “el Reglamento”, en la medida que, el Certificado de Zonificación y Vías N° 003-2019-SGOPC-GDY-MPI de fecha 08 de julio de 2019, descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución, había vencido el día 08 de julio de 2022, siendo necesario para continuar con el procedimiento de venta, dicho documento vigente. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) 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 2”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

21. Que, es preciso indicar que, el inciso 5.6<sup>5</sup> del artículo 5° de la Ley N° 31763, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica, establece el procedimiento de notificación el cual se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado, durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

22. Que, “el Oficio 2” fue notificado en la casilla electrónica de “los Administrados” siendo la fecha de acuse de recibido el día 09 de agosto de 2023, dentro de los cinco días siguientes de la notificación, por lo que se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en la Ley N° 31763, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **24 de agosto de 2023**.

23. Que, mediante escrito presentado el 22 de setiembre de 2023 (S.I N° 25926-2023), fuera de plazo, “los Administrados” pretenden subsanar las observaciones adjuntando el Certificado de Zonificación y vías N° 832-2023-SGOPC-GDU-MPI respecto de “el predio”.

24. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) 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”*.

25. Que, en tal sentido, “los Administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2” 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 procedimiento una vez consentida esta Resolución; sin embargo, al haberse verificado que mediante la S.I 25926-2023 “los Administrados” han pretendido subsanar el requisito para culminar la calificación formal del procedimiento de venta directa, en mérito al Principio del debido

---

<sup>4</sup> 4. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo, prevista en el inciso 5 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 5 del numeral 5.6 de la presente Directiva: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

<sup>5</sup> **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica**

(...)

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

procedimiento y principio de razonabilidad establecidos en los numerales 1.2<sup>6</sup> y 1.4<sup>7</sup> del artículo IV del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, esta Subdirección de oficio, aperturará un nuevo expediente, a fin de atender su requerimiento.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1251-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 00991-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **DANE TERESA GUEVARA VASQUEZ DE CHAVEZ Y ANTONIO AUGUSTO CHAVEZ ORMEÑO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO.-** Aperturar **DE OFICIO**, nuevo expediente a fin de continuar con la evaluación de venta directa.

**CUARTO.-** Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

**Comuníquese, archívese y publíquese.**

POI 18.1.1.4

#### **FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>6</sup> **1.2. Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

<sup>7</sup> **1.4. Principio de razonabilidad.-** Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.