

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0537-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1344-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA BICENTENARIO URUBAMBA**, representada por su presidente Severiano José Aroste Hurtado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 46.2344 ha, ubicada en el distrito de Huayllabamba, provincia de Urubamba y departamento de Cusco, 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.º 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 con fecha 21 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32046-2023), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA BICENTENARIO URUBAMBA**, representada por su presidente Severiano José Aroste Hurtado (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) establecida en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; asimismo aduce ejercer la posesión de “el predio” por más de quince (15) años (fojas 01 al 04). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Plano perimétrico y de ubicación suscrito por el Ing. Aníbal Hurtado Contreras (fojas 05 y 15); **b)** Plano topográfico suscrito por el Ing. Aníbal Hurtado Contreras y certificado por la Notaría Holgado (fojas 06); **c)** Copia certificada por la Notaría Sánchez Gamarra de la Constancia de posesión emitida por el Director de la Agencia Agraria de Urubamba de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cusco, con fecha de 29 de octubre de 2008 (fojas 07 y 16); **d)** Copia simple del documento nacional de identidad del presidente de “la administrada” (fojas 08 y 17); **e)** Certificado de vigencia de poder del 4 de setiembre de 2023 (fojas 09

al 10 y 18 al 19); **f**) Memoria descriptiva (fojas 11 al 14); **g**) Copia informativa del Oficio N° 1178-2016-MINAGRI-OGA del 19 de octubre de 2023 (fojas 20 al 23); **h**) Copia del acta de registro de audiencia pública de apelación de sentencia condenatoria (lectura de sentencia) del Cuaderno N° 264-2017-0-1001-JR-PE-04 (fojas 24 al 27); **i**) Copia de la Resolución Nro. 109 (fojas 28); **j**) Copia del Oficio Nro. 331-2023-1° JIPU-CSJCU/PJ/mpch del 15 de junio de 2023 (fojas 29); y **k**) fotografías (fojas 30 al 31).

4. 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.

5. 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”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, sin embargo, mediante escrito presentado el 13 de febrero del 2024 (S.I. N° 03833-2024) (fojas 32), “la administrada” solicita, la devolución de los anexos y que se deje sin efecto su solicitud de compra venta recaída sobre “el predio”. Al respecto, mediante Oficio N° 01537-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 33), esta Subdirección requirió a “la administrada” informar de manera expresa y concreta bajo qué figura del artículo 197° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”) desea acoger su pretensión de dejar sin efecto la solicitud presentada, para lo cual se le otorgó un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (02) días hábiles¹, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, en virtud del numeral 4 del artículo 143° de “TUO de la Ley N° 27444”.

10. Que, es preciso señalar que, se gestionó la notificación de “el Oficio” vía personal al domicilio consignado por “la administrada” en su escrito presentado con fecha 21 de noviembre de 2023 (S.I. N°

¹ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

32046-2023), de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. No obstante, según consta en el acta de notificación (fojas 34), “el Oficio” fue devuelto puesto que no fue posible ubicar la dirección ni a “la administrada”.

11. Que, sin perjuicio de ello, mediante escrito presentado el 8 de mayo del 2024 (S.I. N° 12388-2024) (fojas 35), “la administrada” solicita la notificación por correo electrónico (elizabethtunquipa7@gmail.com y arostejose34@gmail.com), lo cual sustenta indicando que “(...) *el lugar donde vivimos aún no tiene la dirección bien establecida y eso hace que no pueda dar con la dirección (...)*”; por este motivo, se procedió a gestionar la notificación de “el Oficio” vía correo electrónico (fojas 36), de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”; sin embargo, transcurrido el plazo máximo de dos (02) días hábiles, contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, conforme lo contempla el tercer párrafo del numeral 20.4.² del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”, “la administrada” no otorgó acuse de recibo.

12. Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo del 2024 (S.I. N° 13528-2024) (fojas 37), “la administrada” precisa, entre otros, su pretensión de formalizar su solicitud de desistimiento del trámite contenido en el Expediente N° 1344-2023/SBNSDDI, motivo por el cual, se le tiene por bien notificada, en la medida que se evidencia que “la administrada” ha tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, produciéndose el saneamiento de la notificación defectuosa, de conformidad con el numeral 27.2. del artículo 27° del “TUO de la Ley N° 27444”.

13. Que, el numeral 197.1 del artículo 197° del “TUO de la Ley N° 27444”, define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

14. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 198.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

15. Que, el numeral 200.5 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

16. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por “la administrada”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio de ello, conforme a lo manifestado por “la administrada” en sus escritos, “el

² **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

predio" recaería en la extensión inscrita en la partida registral n° 02072187 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI); por lo que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución a la citada entidad, para los fines pertinentes.

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; la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; el Informe de Brigada N.° 00XXX-2024/SBN-DGPE-SDDI del XX de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N.° 0XXX-2024/SBN-DGPE-SDDI del XX de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA BICENTENARIO URUBAMBA**, representada por su presidente Severiano José Aroste Hurtado, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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. 18.1.1.15

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI