

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1749-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **176-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANTHONY ARNOL CHAVEZ GONZALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 62 901,42 m², ubicado en el sector Huacán “San Juan”, distrito de Santa María, provincia de Huaura y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022, 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 s/n presentado el 07 de febrero de 2024 (S.I. N° 03358-2024), **ANTHONY ARNOL CHAVEZ GONZALES** (en adelante “el Administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, amparándose en la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el literal 3) del Artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo aducen ejercer la posesión del predio desde el año 2009; y para que se establezca la procedencia de lo solicitado, “el Administrado” adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia simple de DNI de “el administrado”; **b)** Certificado de Búsqueda Catastral SBN N° 1066-2023; **c)** Constancia de posesión por el Juzgado de Paz del distrito de Santa María, con fecha 28.12.2009; y, **d)** Memoria descriptiva. - Plano

perimétrico y ubicación, documentación técnica firmado por Ing. Miguel Augusto Arévalo Rodríguez, CIP 102395.

4. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. 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”.

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, 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.

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, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00714-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) El área de 14 698,25 m² – 23.36 % de “el predio” se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 50136806 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huacho, asignado con el CUS N° 56324.
- ii) El área restante, correspondiente a 48 203,17 m² - 76,64 % de “el predio” se encuentra en área sin información de inscripción registral.

iii) Se superpone parcialmente con ámbito del registro portafolio N° 242- 2021 - CUS 56324, que ha sido incorporado al Portafolio de predios del Estado en condición vigente, sin propuesta para la venta por subasta pública.

iv) Se trata de un terreno ubicado en zona eriaza, de topografía variada y suelo arenoso, que se encuentra totalmente desocupado, por el extremo Norte se superpone con un camino sin afirmar, se encuentra aprox. a 91.4 m al Sur del Rio Huara. Sustentado con el histórico de imágenes satelitales en el periodo de octubre del 2009 hasta octubre del 2023 (fecha más actual) del Google Earth.

11. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 48 203,17 m² - 76,64 % de “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que no cuenta con antecedente registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en ese sentido, 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”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

12. Que, asimismo, ha quedado determinado que el área de 14 698,25 m² – 23.36 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y es de libre disponibilidad, razón por la cual “el administrado” deberá reformular su pedido.

13. Que, en ese sentido través del Informe Preliminar N° 00740-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 de junio de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el Administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales para la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, de cuya revisión se advierte que la constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Santa María el 28 de diciembre de 2009, si bien tiene fecha anterior al 25 de noviembre de 2009, no consigna información técnica suficiente para establecer la correlación con “el predio”, razón por la cual no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, en ese sentido mediante esta Subdirección emitió el Oficio N° 02081-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio del 2024, sin embargo se dejó sin efecto al haber incurrido en error involuntario al señalar el área disponible, razón por la cual mediante Oficio N° 02724-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2024 (en adelante “el oficio”) se requirió al administrado lo siguiente:

- a) Indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del área de 14 698,25 m² – 23.36 % de “el predio”.
- b) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.
- c) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)² del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

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

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.

² Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)³, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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 “TUO de la Ley 27444”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico de “el administrado” el 21 de noviembre de 2024, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, luego de haber transcurrido cinco (5) días hábiles a la fecha de depósito en el mencionado buzón, se tiene por bien notificado el referido Oficio con fecha 29 de noviembre de 2024, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6⁴ del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). Por lo que, 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 18 de diciembre del 2024.

15. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 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° del mencionado TUO dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el Administrado” 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.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 1806-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANTHONY ARNOL CHAVEZ GONZALES**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

³ 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.

⁴ 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.

TERCERO.- 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI