



RESOLUCIÓN N° 0854-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El expediente N° 256-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO MEZA AYBAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 149 997,84 m², ubicado en el distrito de Chinca Alta, 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 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 08 de febrero de 2021 (S.I. N° 02971-2021), **CARLOS ALBERTO MEZA AYBAR** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, sin invocar algunas de las causales de compra venta directa; sin embargo, manifiesta que desea y anhela ejecutar en el predio un proyecto productivo, establecida en el artículo 77° del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que actualmente se encuentra derogada. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 2); **b)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra (fojas 3); **c)** plano perimétrico, suscrita por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra (fojas 4); **d)** plano de ubicación, suscrita por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra (fojas 5); **e)** plano de localización, suscrita por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra (fojas 6); **f)** estudio de factibilidad técnica (fojas 7); **g)** análisis económico de producción (fojas 16).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “los administrados” amparan 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) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5.- Que, de conformidad con el numeral 3 del Artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, de la LPAG, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), es un deber de la administración encauzar de oficio el procedimiento cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, asimismo, en el Artículo 223° de dicho TUO se establece que el error en la calificación del recurso por parte del administrado no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter.

6.- Que, considerando que la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, tiene como pretensión la compraventa directa de “el predio” para ejecutar un proyecto productivo, se verifica que su requerimiento se encuentra sustentada en el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- 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.

8.- Que, el procedimiento 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”.

9.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10.- 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 éste, 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

11.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 409-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (fojas 28), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Conforme al cuadro de datos técnicos (coordenadas UTM – Dátum PSAD56 – 18S) del plano Perimétrico (P-01), y contrastando con la forma de la poligonal de “el predio”, la Base Única de predios de Estado e imagen satelital de Google Earth, se verifica que presenta deficiencia técnica en la georreferenciación, verificándose que los vértices de la poligonal de “el predio”, se encuentra desplazados en dirección noreste de su posición original, el área gráfica resultante rectificadas es de 150 000,76 m², por consiguiente, se procederá a realizar el análisis con el área en mención (anexo imagen N° 1);
- ii. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha (fojas 33), con CUS N° 81486;
- iii. Se superpone con la concesión minera Cantera de Ñoco 10008037X01 en condición de titulado;

- iv. Recae sobre dos solicitudes de ingreso en estado de trámite, según el siguiente detalle: a) sobre la S.I. N° 22053-2020 (Exp. 911-2020/SBNSDDI), respecto a la transferencia interestatal solicitada por el Ministerio de la Producción (se superpone en 95,90 % con “el predio”), y b) sobre la S.I. N° 21135-2020 (Exp. 863-2020/SBNSDDI), relacionado a la venta directa solicitada por Luis Alberto Meza Avila (se superpone en 100 % con “el predio”); y,
- v. Según la imagen satelital de Google Earth de agosto de 2020, se observa a “el predio” en zona de pendiente plana, en condición de desocupada.

12.- Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13.- Que, en ese sentido, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” a través del Oficio N° 01857-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 34), requiriéndole lo siguiente: **1)** deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; y, **2)** deberá adjuntar una 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”; otorgándole para ello 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”, 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue remitido el 19 de mayo de 2021, a la dirección electrónica javiergalvez367@hotmail.com, carlosmesaaybar@gmail.com, indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución; sin embargo, no cuenta con acuse de recibo al 25 de mayo de 2021 (fojas 37 al 38); en ese sentido, de conformidad con lo establecido en el tercer párrafo del numeral 20.4 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, se realizó la notificación personal a la dirección indicada en la solicitud presentada por “el administrado”, la cual a su vez corresponde con la dirección consignada en su documento de identidad; sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia (foja 42), no fue posible realizar la notificación, por cuanto todavía no hay acceso hacia la zona por la pandemia.

15.- Que, en atención a lo dispuesto en el considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 02931-2021/SBN-DGPE-SDDI de 06 de setiembre de 2021 (fojas 43), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “la UTD”), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el Diario Oficial “El Peruano” el 10 de setiembre de 2021 (fojas 46), razón por la cual “el administrado” ha sido debidamente notificado. En consecuencia, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el 27 de setiembre de 2021.

16.- Que, es conveniente precisar que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe de Brigada N° 876-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1179-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021.

[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.

(...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **CARLOS ALBERTO MEZA AYBAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario