



RESOLUCIÓN N° 0881-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 909-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RODOLFO CALERO CALLE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 8 688,07 m², ubicada en el Sector Talara Alta – Quebrada Bellavista, distrito de Pariñas, provincia de Talara, y departamento de Piura, 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 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 Sub Dirección 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 11 de diciembre de 2020 (S.I. 22272-2020), RODOLFO CALERO CALLE (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que se encuentra en posesión pública, pacífica y continua desde el año 1984 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) memoria descriptiva (fojas 5); b) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 30 de junio del 2015 (fojas 6); c) plano de ubicación (fojas 9); d) constancia de posesión N° 084-2011-GRP.420010-AACH-D emitida por la Dirección Regional Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 6 de julio del 2011 (fojas 10); e) certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 12); f) acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Talara Alto y Anexos del 11 de marzo del 2011 (fojas 13); g) informe N° 051-2011/GOB.REG.PIURA-420010-AACH-D.FPP emitido por la Dirección regional Agraria del Gobierno Regional de Piura el 4 de julio del 2011(fojas 14); y, h) veinte dos (22) fotografías (fojas 16).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogado 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, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste
5. 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.

6. 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”.

7. 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.

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 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.

9. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00293-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021 (fojas 23), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; ii) se encuentra en un ámbito de alto riesgo en cuanto a susceptibilidad a inundaciones por las lluvias, entre ellas las asociadas a eventos de El Niño, y a movimientos en masa por lluvias fuertes. De acuerdo al Mapa de Peligros del Plan de Usos de Suelos área de Expansión 1999 – 2012 de la Ciudad de Talara, se observa que se encuentra en zona de peligro; iii) se encuentra dentro del ámbito del denominado Lote I, sobre el que existe un contrato vigente de servicios petroleros a favor de GMP S.A; iv) se encuentra aparentemente delimitado por cerco vivo, se ubica colindante al casco urbano y con terrenos destinados a la agricultura por el sur y oeste, al interior presenta mucha vegetación con algunos sectores habilitados para la agricultura; no se descarta la existencia de pequeñas edificaciones u otra infraestructura que la vegetación y limitaciones de resolución de las imágenes satelitales; conforme imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2009 al 2020; y, v) se consultó el Plan de Usos de Suelo área de Expansión 1999 – 2012 (Lámina N° 30B) de la Ciudad de Talara, estableciendo que se encuentra en su mayor parte sobre Zona de Protección Ecológica – ZPE (Área de 8 663,07 m²; 99,71 %) y lo que resta sobre zona Residencial de Densidad Media – RDM (Área de 25,00 m²; 0,29%).

10. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 1047-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2021 (fojas 30), y reiterado mediante los Oficios Nros. 2454-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2021 (fojas 33) y 3280-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto del 2021 (fojas 36), solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara, informe si “el predio” es considerado habitable o, si los mismos vienen siendo evaluados para dicho fin, lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante el Oficio N° 1088-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2021 (fojas 39), encontrándose dichas consultas pendiente de respuesta, información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”^[2] corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

[2] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 La constancia de posesión N° 084-2011-GRP.420010-AACH-D. emitida por la Dirección Regional Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 6 de julio del 2011, acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Talara Alto y Anexos del 11 de marzo del 2011, informe N° 051-2011/GOB.REG.PIURA-420010-AACH-D.FPP emitido por la Dirección regional Agraria del Gobierno Regional de Piura el 4 de julio del 2011; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que ha sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y,

11.2 Veinte dos (22) fotografías; no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que no han sido emitidos por entidad pública competente.

12. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y evaluado formalmente los documentos glosados en el tercer considerando, mediante Oficio N° 3713-2021/SBN-DGPE-SDDI de 31 de agosto del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, indicándole lo siguiente: i) precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio” desde del año 1984; ii) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, iii) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de septiembre del 2021, vía correo electrónico a la dirección electrónica: albert_san61@hotmail.com, conforme consta en el correo de acuse de recibo (fojas 42); teniéndose por bien notificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 30 de septiembre de 2021.

14. Que, mediante el escrito presentado el 28 de septiembre del 2021 (S.I. N° 25323-2021) (fojas 50), “el administrado” dentro del plazo indica que su pedido de venta directa se encuentra enmarcada en la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta el 8 de julio del 2010 (fojas 55); b) certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del 13 de marzo del 2010 (fojas 57); y, c) declaración jurada (fojas 59).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

“El administrado” no precisa si su petitorio se encuentra enmarcado en la modalidad de venta directa prevista en la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

15.2 Respecto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:

“El administrado” no precisa la causal de su solicitud de venta directa, teniendo en cuenta que su petitorio se encuentra inmerso en la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio” desde del año 1984. En tal sentido, se

concluye que no ha subsanado dicha observación.

No obstante ello, de la evaluación de la documentación que adjunta, se advierte que adjunta la documentación siguiente: 1) acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta el 8 de julio del 2010, no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”, en la medida que no se puede determinar su correspondencia con este ya que se señala una área distinta (aproximadamente 1 hectárea) al área solicitada; y, 2) certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Talara del 13 de marzo del 2010, no constituye documento que acredita la posesión de “el predio”, en la medida que no cuenta con datos técnico (ubicación, linderos y área) que permitan determinar su correspondencia con “el predio”.

15.3 Respecto a presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

“El administrado” presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y para contratar con el Estado. En ese sentido, se concluye que ha subsanado dicha observación.

16. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” sólo ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N.º 910-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1216-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RODOLFO CALERO CALLE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora De Desarrollo Inmobiliario