

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0967-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 103-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **RICARDO ARTURO TERNERO MERINO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 135,0037 ha (área gráfica 1 350 036,89 m²), ubicado al lado sur de la Urbanización Felipe Santiago Salaverry – Enace Primera Etapa – Talara, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2021 (S.I. N° 01483-2021), el señor **RICARDO ARTURO TERNERO MERINO**, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” para destinarlo a la agricultura ecológica y desarrollar la reforestación para los Bonos de Carbono a través del proyecto agroforestal overal y tara, pero no invoca la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta, el 15 de enero de 2005 (fojas 3); **c)** copia del certificado de búsqueda catastral expedido el 12 de noviembre de 2020 (fojas 4-6); **d)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Salvador Velezmoro Suárez (fojas 8); **e)** plano de ubicación suscrito por ingeniero civil, Salvador Velezmoro Suárez (fojas 11); **f)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Salvador Velezmoro Suárez (fojas 12); y, **g)** proyecto agroforestal overal y tara (fojas 13-17).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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 administrado” en su requerimiento si bien no precisa la causal para lo cual requiere “el predio”; sin embargo menciona que será para desarrollar un proyecto agroforestal, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal b) que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 2) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”.

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “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”.

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, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica emitiendo el Informe Preliminar N.°00364-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2021 (fojas 18-21) determinándose, entre otros, respecto a “el predio” que:

- i) Recae en su totalidad en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- ii) Se superpone con concesión minera no metálica N° 700007211, cuyo titular es: TOBIAS DESIDERIO MURGA PASTOR en situación vigente, según el Geoportal GEOCATMIN del Instituto Minero y Metalúrgico del Perú - INGEMMET²

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

2) Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

² <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

- iii) Se superpone parcialmente con la Quebrada Ancha y Pan de Azúcar, por lo que sugiere consultar al ANA sobre la faja marginal, fin de establecer el área y porcentaje de afectación de zona de dominio público hidráulico.
- iv) “El administrado” no presenta resolución con la que se apruebe el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.
- v) De la visualización de las imágenes de diciembre de 2020 del Google Earth, se observa que se encuentra desocupado, existe vegetación de algarrobo propio de la zona, atravesado por una trocha carrozable que conecta al parecer a dos plataformas petroleras.

12. Que, en atención al punto **iii)** del considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N. 01206-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021 (fojas 22-29) y reiterado con Oficio N. 02111-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2021 (fojas 31-32), solicitó a la Autoridad Nacional del Agua, nos informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); asimismo se solicitó que indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N. 01207-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021 y Oficio N. 02131-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (fojas 30 y 33).

13. Que, mediante Oficio N. 0169-2021-ANA-AAA.JZ-ALA.CH presentado el 16 de junio de 2021 (S.I. N. 15410-2021) la Autoridad Nacional del Agua (ANA), alcanzó la información requerida, adjuntando el Informe Técnico N. 0025-2021-ANA-AAA.JZ-ALA.CH/JHCN, concluyendo que el área de servidumbre de 135 00372 has, forman los vectores P1,P2,P3,P4,P5,P6,P7 se encuentran en parte sobrepuesta al afluente, denominado quebrada Ancha, por lo tanto afecta en parte del bien de dominio público hidráulico y sus bienes asociados. Al respecto, en atención a la información proporcionada por la ANA, esta Subdirección amplió el diagnóstico técnico señalado en el considerando décimo primer, mediante Informe Preliminar N. 00963-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2021, concluyendo respecto “el predio” que el área de 240 506,00 (17,81% que representa “el predio”), se superpone parcialmente con la Quebrada Ancha, que se trata de un bien de dominio público hidráulico sin delimitación de la faja marginal, según información remitida por la Autoridad Nacional del Agua – ANA (S.I. N° 15410-2021).

14. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, se colige que solo el área de 1 109 530,89 m² (82,19% que representa “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución; emitiendo el Oficio N° 03904-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2021 (en adelante “el Oficio”), con el que se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** deberá presentar de acuerdo al numeral 4 y 6 del artículo 100 de “el Reglamento” lo siguiente: **a)** acompañar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua; y, **b)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; **ii)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo del Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente, de conformidad con el numeral 2 del artículo 223 de “el Reglamento”; y, **iii)** presentar la documentación técnica correspondiente, al haberse determinado que parte de “el predio” constituye bien de dominio público hidráulico, por lo que esta Subdirección no tiene competencia para disponer sobre dicha área, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) 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 numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue enviado vía correo electrónico: arturotm_77@hotmail.com con fecha 16 de septiembre de 2021, sin obtener el acuse de recibo respectivo, por lo que se procedió a notificar al domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución; siendo recibido el 27 de septiembre de 2021 por el señor Pedro Muñoz, quien refirió ser trabajador, consignando su Documento Nacional de Identidad, según consta el cargo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del artículo

21³ del TUO de la Ley Nro. 274444 – Ley de Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, se le tiene por bien notificado, motivo el cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **15 de octubre del 2021**.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “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 procedimiento una vez consentida quede la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 01000-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1301-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **RICARDO ARTURO TERNERO MERINO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el “ROF de la SBN”.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

³ 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.