



RESOLUCIÓN N° 1011-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 036-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LIUDMILA MIKHAYLOVA y ANDREY POLESHKIN**, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 430,81 m², ubicado en el distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.º 11101024 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, anotado con CUS n.º 153639 (en adelante “el predio”); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escritos presentados el 08 de enero de 2019 (S.I. n.º 00578-2019) y 19 de marzo de 2019 (S.I. n.º 08792-2019), Liudmila Mikhaylova y Andrey Poleshkin (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” sustentada en la causal d) del artículo 77º del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto, adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico – Localización; **b)** Copia legalizada del testimonio de escritura pública imperfecta emitida el 06.09.1999, ante el Juez de Paz de Única Nominación del distrito de Máncora (fojas 13 al 16); **c)** Copia legalizada de traspaso de posesión de lote de terreno de 12.08.2010, ante el Juez de Paz de Única Nominación del distrito de Máncora (fojas 17); **d)** copia certificada de Contrato de Cesión de Derechos y Posesión del 23.12.2010, ante el notario de Los Órganos (fojas 18 a 19).

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

4. Que, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, y los artículos 189° y 218° establecen las pautas que orientan el procedimiento de venta por excepción, a favor de particulares, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° del citado cuerpo legal, pudiendo aplicarse en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva”). En ese sentido, corresponde evaluar el presente procedimiento de venta directa sustentada en la causal de posesión del numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

6. Que, mediante el Informe Preliminar n.º 361-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 (fojas 150 a 152) se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra parcialmente en un área de 682,76 m² (47,72%) en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral n.º 11054315 del Registro de Predios de Sullana (CUS n.º 59255); y, el saldo de área de 748,05 m² (52,28%) sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral n.º 11054316 del Registro de Predios de Sullana (CUS n.º 59256); ii) se encuentra fuera de la zona de dominio restringido, por lo que constituye un bien de dominio privado del Estado.

7. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “los administrados”, para lo cual se elaboró el Informe de Brigada n.º 00517-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2019 (fojas 153 y 155), mediante el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” es un bien de titularidad del Estado, ii) “los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”; iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva respecto al presente procedimiento.

8. Que, en relación con la calificación sustantiva el numeral 6.5 de “la Directiva”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

9. Que, con fecha 03 de septiembre de 2019, se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0228-2019/SBN-DGPE-SDDI y n.º 0229-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2019 (fojas 157 y 158), verificándose, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión sobre el cual se ha edificado un hospedaje denominado “Aquamarinn” que se encuentra delimitado y cercado en su totalidad mediante cerco perimetral de ladrillo, piedra, adobe y caña de Guayaquil de dos metros y medio de altura, que cubre el linderos derecho, izquierdo y fondo; ii) existe una puerta principal de ingreso para el hospedaje y otra puerta secundaria; iii) se constató que “los administrados” ejercen posesión sobre “el predio”; iv) “el predio” cuenta con servicios básicos de agua y luz, cuenta con 4 habitaciones dobles para huéspedes de material noble, equipadas con muebles y con servicios higiénicos; v) en el interior de “el predio” se observan palmeras, hamacas y piso de cemento alternado con piedras decorativas; emitiéndose la evaluación de la calificación sustantiva favorable con Informe de Brigada n.º 1312-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019, que concluye: i) “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; ii) “los administrados” cumplieron con acreditar los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

10. Que, mediante Memorándum n.º 00130-2029/SBN del 22 de noviembre de 2019, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, concordante con lo establecido en el numeral 4 del artículo 222 de “el Reglamento”.

Sobre la valuación comercial del predio

11. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8 de “la Directiva”, se solicitó con Memorándum n.º 01002-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 29 de marzo del 2021 la valuación comercial a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, quién con Oficio n.º 00156-2021/SBN-OAF del 31 de marzo de 2021 (foja 338), gestionó el trámite con la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante “Dirección de Construcción”), que a través del Oficio n.º 679-2021/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 10 de junio de 2021 [S.I. n.º 14763-2021 (fojas 369)], remite el Informe Técnico de Tasación del 09 de junio de 2021 (fojas 370 al 398), estableciendo como valor de “el predio” de US\$ 124 766,63 (Ciento Veinticuatro Mil Setecientos Sesenta y Seis con 63/100 dólares americanos), habiéndosele otorgado conformidad, mediante Informe de Brigada n.º 00508-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2021 (fojas 399 al 402), toda vez que según se indica cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del presente procedimiento

12. Que, mediante Oficio n.º 02594-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2021, en adelante “el Oficio” (fojas 403), esta Subdirección comunicó el valor de venta de “el predio” a “los administrados”, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 224º de “el Reglamento”, remitiéndole el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado en el plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” u en otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, con la finalidad que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la publicación. Dicho aviso debería ser ingresado a la empresa editora en el plazo otorgado, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de “la Directiva”. Posteriormente, debería remitir a esta Superintendencia el original de la página completa del diario donde se realizó la publicación, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día, computados a partir del día siguiente de la publicación efectuada, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”).

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado al correo indicado por “los administrados” tal como consta en el acuse de recibido del 20 de julio de 2021, razón por la cual se le tiene válidamente notificada, de conformidad con el artículo 20º del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de “el Oficio” para ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa venció el 25 de julio de 2021.

14. Que, con escrito S/N de fecha 24 de julio de 2021 (S.I. N° 19165-2021 (fojas 470), “los administrados” solicitan que se les otorgue un plazo adicional para la publicación requerida con “el Oficio”, a fin de gestionar una hipoteca y afrontar con ella el pago del valor de “el predio”; lo cual obtuvo respuesta con Oficio 03321-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2021, en adelante “el Oficio 2”, en cual se les hace de conocimiento que no es factible otorgarle mayor plazo para la publicación, no obstante siendo que no resultaba oportuno que realizaran dicha publicación, sin la respuesta de esta Subdirección a su petitorio, en aplicación del principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del “TUO de la LPAG”, se le otorga por única vez cinco (5) días hábiles, para que la realice, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con en el segundo párrafo del numeral 6.9.1 de “la Directiva”.

15. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 2” fue notificado al correo indicado por “los administrados”, tal como consta en el acuse de recibido del 17 de agosto de 2021 (foja 472), razón por la cual se le tiene válidamente notificada, de conformidad con el artículo 20 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa venció el 24 de agosto de 2021; y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, para presentar las esquelas venció el 09 de setiembre del 2021.

16. Que, hasta la fecha de vencimiento de los plazos antes señalados, “los administrados” no han cumplido con ingresar ante esta Subdirección, la respectiva esquila del aviso del procedimiento de compraventa de “el predio”, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 2”; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del numeral 6.9.1 de “la Directiva”.

17. Que, 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 “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva n.° 006-2014/SBN, Resolución n.° 041-2021/SBN-GG, y el Informe Técnico Legal n.° 1364-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** del predio de 1 430,81 m², ubicado en el distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.° 11101024 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.° I – Sede Piura, anotado con CUS n.° 153639, presentada por **LIUDMILA MIKHAYLOVA y ANDREY POLESHKIN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 18.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario