



RESOLUCIÓN N° 0504-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

En el Expediente N° **1180-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MODESTO QUEREVALU MORANTE, ANA MELVA PALOMINO PERICHE, HÉCTOR PALOMINO PERICHE, RAQUEL QUEREVALU MORANTE, FERNANDO ASUNCIÓN PINGO PERICHE, JOHANNA LIZBETH MONTOYA TIRADO, DANIEL SANTOS GONZALES BIZARRA y MARÍA ESTHER PINGO PERICHE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 415,50 m², ubicada en el distrito y provincia de Paita 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 26 de octubre del 2021 (S.I. N° 27825-2021) por Modesto Querevalu Morante, Ana Melva Palomino Periche, Héctor Palomino Periche, Raquel Querevalu Morante, Fernando Asunción Pingo Periche, Johanna Lizbeth Montoya Tirado, Daniel Santos Gonzales Bizarra y María Esther Pingo Periche, (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" sin indicar alguna de las causales de venta directa regulada en el artículo 222 de "el Reglamento" (foja 1-2). Para tal efecto adjuntan, la documentación siguiente: **a)** copia de sus documentos nacional de identidad – D.N.I. (fojas 3-10); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral del 02 de julio de 2021 (fojas 11-13); **c)** memoria descriptiva suscrito por la arquitecta, Carolina Vílchez Yovera (fojas 14-16); **d)** plano ubicación y localización suscrito por la arquitecta, Carolina Vílchez Yovera (fojas 17); y, **e)** plano perimétrico por suscrito por la arquitecta, Carolina Vílchez Yovera (fojas 18).

4. 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.

5. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como 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° DIR-00002-2022/SBN”).

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 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 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.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01833-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2021 (fojas 19), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11143897 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 92754.
- ii. De la consulta en el visor geográfico denominado Zona de Playa Protegida, herramienta que sirve para visualizar el límite de área de playa y el inicio de la zona de dominio restringido, se descarta que “el predio” se encuentre en zona de playa protegida.
- iii. “El predio” se encuentra frente a la Red Vial Vecinal – Ruta -PI 600 (rumbo al Centro Poblado Yacila), no cuenta con el derecho de vía normativo, según el portal del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; por lo que es necesario realizar la consulta a la entidad competente.
- iv. Se advierte que recae en ámbito de quebrada, de acuerdo a la imagen Google Earth de fecha 08/06/2021, motivo por el cual se realizó la consulta a la plataforma GEOCATMIN del INGEMMET, visualizando que se encuentra cercano a la quebrada Yacila por su lado Sur, información contrastada con el visor de Fajas Marginales y Puntos Críticos de la Autoridad Nacional del Agua (ANA); sin embargo, no se visualiza fajas marginales delimitadas.
- v. Del cumplimiento de la causal, se observa que “los administrados” no indican la causal y tampoco adjuntan la documentación que acredite el pedido de venta directa.

vi. Según la información de las imágenes satelitales de Google Earth, se observa en la imagen de fecha 03/08/2007 que “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros, cuyas características físicas no han variado de acuerdo a la imagen más actual del 08/06/2021. Precisando, que no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualizan, debido a la resolución de la imagen satelital

11. Que, en tal contexto, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad, procedió a realizar la siguiente consulta:

- Mediante Oficio N° 00113-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2022 se solicitó a la Municipalidad Provincial de Paita, informe, si “el predio” se encuentra dentro de los alcances del derecho de vía; al encontrarse frente a la Red Vial Vecinal – Ruta 600 (rumbo al Centro Poblado Yacila), en la medida que no se cuenta con la información gráfica y oficial de la sección vial de dicho tramo, lo que fue puesto en conocimiento de “los administrados” a través del Oficio N° 00120-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2022. En atención a ello, mediante Oficio N° 045-2022/MPP-GDUyR-SGPUCYAAHH-ARQ-HJNMC presentado el 26 de enero de 2022 (S.I. Nro. 01758-2022), la Municipalidad Provincial de Paita, nos remite la información requerida, señalando que el predio en consulta no se encuentra con derecho de vía normativa.

12. Que, posteriormente, mediante Oficio N° 00949-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2022 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “los administrados” que deberán presentar los documentos siguientes: **i)** escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del “el Reglamento”; **ii)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; **iii)** documentación que sustente la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa; **iv)** de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento” presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional de Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua; y, **v)** de ser el caso “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico, deberá presentar la documentación técnica excluyendo 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 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “los administrados” el **26 de abril del 2022** en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Melva Palomino Periche, consignado su documento nacional de identidad N° 42545166 en su condición de titular. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4¹ del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas vence el 13 de mayo de 2022.

14. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental (SGD), se advierte que mediante escrito presentado el 03 de mayo de 2022 (S.I. N° 11845-2022), “los administrados” dentro del plazo otorgado, adjuntan la documentación con la cual pretenden subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

Respecto escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del “el Reglamento”:

¹ 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.

De la revisión de la solicitud de venta presentado por “los administrados” no indican la causal a la que se acogen; por lo que se concluye que no se ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado:

De la revisión de la solicitud de venta, se advierte que “los administrados” no adjuntan la declaración jurada, por lo que concluye que no han cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto a presentar la documentación que sustente la causal a la que se acoge, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”:

De la revisión de la solicitud de venta, se advierte que “los administrados” adjuntan copia del Oficio Nro. 00949-2022/SBN-DGPE-SDDI, copia del Oficio Nro. 00113-2022/SBN-DGPE-SDDI, copia del Oficio N° 045-2022/MPP-GDUyR-SGPUCYAAHH-ARQ-HJNMC y 03 fotografías; sin embargo, al no indicar la causal de su solicitud de venta directa no es posible evaluarlos; por lo que concluye que no han cumplido con subsanar la tercera observación.

Respecto a presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua y si “el predio” se superpone con bienes de dominio público:

De la revisión de la documentación presentada por “los administrados” se advierte que no adjuntan el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua, por lo que se concluye que no han cumplido con subsanar la cuarta observación.

Asimismo, toda vez que no se cuenta con la delimitación de faja marginal, no es posible que esta Superintendencia determinar si “el predio” se superpone con bienes de dominio público.

15. Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pretensión, 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.

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0563-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2022; y, el Informe Brigada N° 0431-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **MODESTO QUEREVALU MORANTE, ANA MELVA PALOMINO PERICHE, HÉCTOR PALOMINO PERICHE, RAQUEL QUEREVALU MORANTE, FERNANDO ASUNCIÓN PINGO PERICHE, JOHANNA LIZBETH MONTOYA**

TIRADO, DANIEL SANTOS GONZALES BIZARRA y **MARÍA ESTHER PINGO PERICHE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Subdirección de Supervisión y Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia.

CUARTO.- 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, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario