



RESOLUCIÓN N° 0526-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° **1045-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DORA CONCEPCIÓN EURIBE TIPIANA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 34 963,49 m² (área gráfica de 34 963,53 m²) ubicado en el distrito de Santiago, provincia 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 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 14 de setiembre del 2021 (S.I. N° 23896-2021) por **DORA CONCEPCIÓN EURIBE TIPIANA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil, Rutilio Aybar Ochoa (fojas 3-4); **c)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Rutilio Aybar Ochoa (fojas 5); **d)** copia de hoja de referencia N° 963 (fojas 6); **e)** copia de receta única estandarizada N° 019-1634802 (fojas 7); **f)** copia de documento nacional de identidad N° 45084312 (foja 8); **g)** copia de la Resolución N° 1261-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre del 2015 (fojas 9-10); **h)** copia de la partida registral N° 11113159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 11-12); e, **i)** copia de gráfico de superposición (foja 13).

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 artículo 189 de “el Reglamento concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de 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, requiriere 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 las solicitudes, de conformidad con el inciso 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y 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° 01596-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre del 2021 (fojas 14), el que se concluye respecto de “el predio 01” y “el predio 02”, lo siguiente:

- i) Del desarrollo de las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del Plano Perimétrico, datum PSAD56, resulta un área de 34 963,53 m², el cual discrepa de 0,04 m² con el área indicada en el plano de 34 963,49 m², se realizará el diagnóstico técnico de “el predio” con el área gráfica 34 963,53 m².
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 1113159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 102823.
- iii) Se superpone en 23 736,88 m² (67,89%) con la Concesión Minera N° 610005518, de nombre AGREGADOS DE CONSTRUCCION DEL SUR, cuyo titular es la AGROPECUARIA EL EDEN SRL que se encuentra en estado de trámite.
- iv) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth en la fecha del 13 de marzo de 2010 y el 10 de julio de 2020, se observa que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada, en la condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

- v) Según la Ficha Técnica N° 1260-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre de 2015, inspección técnica realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia sobre el área de terreno de 534 578,85 m², se indica que, el predio es de naturaleza eriaza, de topografía semi - plana, con pendientes suaves a moderadas, la textura del suelo es arenosa – limoso. El Predio se encuentra cercado de manera parcial un área de 280 843,47 m² con palos y alambrado de púas por la Comunidad Campesina de Anam Santa Ana y Luren.
- vi) De acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Lamina PR-3.7.1) del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Ica 2020-2030, aprobado con la Ordenanza Municipal N°015- 2020-MPI del 15/12/2020, se verifica que “el predio” se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano referido.

11. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa esta Subdirección solicita mediante Oficio N° 05363-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2021 a la Zona Registral N° IX Sede Ica, remitir copia de la Resolución N° 046-2011-GR, siendo que mediante Oficio N° 717-2021/SUNARP-Z.R. N°XI-UREG, presentado el 04 de enero de 2022 (S.I. N° 00063-2022), la SUNARP remite copia de la citada resolución.

12. Que, es preciso señalar que esta Subdirección realizó a calificación formal de la solicitud de venta directa, a través del Oficio N° 00373-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (en adelante “el Oficio”), mediante el cual se requirió a “la administrada” lo siguiente: **a)** indicar la causal a la que se acoge, de conformidad con el inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”; **b)** presentar los requisitos de la causal del artículo 222° en el que sustenta su requerimiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 223° de “el Reglamento”; y, **c)** 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 un (01) 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 el artículo 189.2 de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que no fue posible la notificación de “el Oficio” en la dirección indicada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente Resolución, en la medida que no se ubicó al Caserío San Martín, información que se encuentra contenida en el acta de constancia del acta de primera visita. Por lo que esta Subdirección emitió el Oficio Nro. 0965-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad, de conformidad con el inciso 21.2¹ del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, requiriendo que subsane las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa, es decir: **a)** indicar la causal a la que se acoge, de conformidad con el inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”; **b)** presentar los requisitos de la causal del artículo 222° en el que sustenta su requerimiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 223° de “el Reglamento”; y, **c)** 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 un (01) 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 el artículo 189.2 de “el Reglamento”.

14. Que, además a través del documento citado en el considerando anterior se le informó a “la administrada” que la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, entre los que se encuentra el de ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. En tal sentido, conforme a las imágenes satelitales del programa Google Earth en la fecha de 13 de marzo de 2010 y el 10 de julio de 2020, se observa que

¹ 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

"el predio" se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada, en la condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, por lo que se determina que "el predio" en julio de 2020 se encuentra desocupado; asimismo, se observa que no cuenta con delimitación, por lo que no restringe el acceso a terceros, por lo tanto no cumpliría con los requisitos exigidos por la causal 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio 1" fue notificado el día 29 de marzo del 2022 en el domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de "la administrada" tal como figura en el acta de constancia del acta de segunda visita. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.2 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Po tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 13 de abril del 2022.**

16. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y del Sistema de Gestión Documental –SGD de esta Superintendencia, se advierte que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1" en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de venta directa 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.

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; el Informe Técnico Legal N° 0588-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2022 y el Informe Brigada N° 00451-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **DORA CONCEPCIÓN EURIBE TIPIANA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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