

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0810-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 159-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HERMINIO RAFAEL MARCELO GONZALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área 300 m², ubicada en el Sector Collique Manzana Q3 Lote 111 Jr. María Parado de Bellido, Caleta el Ñuro, en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, 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 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 21 de febrero del 2022 (S.I. N° 05350-2022), **HERMINIO RAFAEL MARCELO GONZALE** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (foja 06). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva y plano de ubicación – localización y perimétrico singados por ingeniero civil Jhon Alexander Purizaca Alvarado (fojas 01 a 04); **2)** declaración jurada singada por ingeniero civil Jhon Alexander Purizaca Alvarado (foja 05); y, **3)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00086-2021 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro con fecha 05 de febrero del 2021 (fojas 07 a 08).

4. Que, es pertinente mencionar que “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección evalué la solicitud de venta directa al amparo del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y 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” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento”.

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 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.

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° 00593-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022 (fojas 09 a 15), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas UTM en Datum PSAD56 Zona 17S consignadas en el plano perimétrico (Lámina P-01) y la memoria descriptiva, resulta un área de 300 m², conforma al área solicitada; sin embargo, de la revisión del plano de ubicación y localización (Lamina U-01), se advierte que no corresponde a la ubicación de “el predio” (existiría desplazamiento); asimismo se procedió a revisar la memoria descriptiva observando que presenta inconsistencia respecto a sus linderos. Pese a lo señalado, se realizó el diagnóstico de “el predio” considerando la ubicación poligonal resultante del desarrollo de las coordenadas indicadas en los documentos técnico.
- ii) En ese contexto, se advierte que “el predio” se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- iii) Consultado el GEOPORTAL del mapa de lotes de contrato PERÚPETRO, se visualiza que se encuentra dentro del Lote petrolero denominado Lote X, en el que obra contrato de explotación vigente de hidrocarburos a favor de la operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20 de mayo de 1994, mas no se advierte la existencia de pozos petroleros al interior de “el predio”.
- iv) De la consulta al Geoservidor de la SBN de Procesos Judiciales y el portal JMAP, “el predio” recae en el ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo N° 288-2015, cuya materia legal es de acción de amparo, interpuesta por la Asociación de Vecinos de Vichayto contra la SBN; cuyo estado es concluido.

- v) Se encuentra próximo a posible quebrada seca (línea BG hidrografía), conforme la Carta Nacional 9A en formato digital, por lo que, a fin de descartar superposición con bienes de dominio hidráulico, se deberá con el pronunciamiento de la entidad competente (Autoridad nacional del Agua – ANA).
- vi) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que "el predio" en las imágenes del 08 de diciembre del 2009 y del 17 de diciembre del 2013 se encuentra en la condición de desocupado, sin cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros. Asimismo, en la imagen del 05 de agosto del 2016, se mantiene la condición de desocupado, pero con presencia de lo que sería parte de un cerco de 20 metros aproximadamente. Finalmente, en la imagen del 12 de febrero del 2021 que observa en el interior de "el predio" un área cercada de 120 m² (40%) aproximadamente, en cuyo interior no hay edificaciones.

11. Que, estando a ese contexto, mediante Oficio N° 02390-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2022 (fojas 16 a 18) (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección le informó a "el administrado" el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de "el predio", y requiriéndoles lo siguiente: **i)** valide la ubicación obtenida respecto de "el predio"; y, de no corresponder, deberá presentar la documentación técnica donde se visualice entidades del entorno que pueda ser contrastado con la realidad física; **ii)** cumplir con presentar la documentación que sustente la causal invocada (causal 3), debiendo tener en cuenta para ello, lo establecido en el artículo 223.3 de "el Reglamento" y el numeral 6.2 de la "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" (en lo que corresponda)¹; **iii)** en atención a lo advertido en el ítem v) del considerando precedente, presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua; y, **iv)** presentar una declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento".

12. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a "el administrado" un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) 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 lo señalado en el artículo 189.2° de "el Reglamento", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "T.U.O. de Ley N° 27444")

13. Que, "el Oficio" fue notificado el 14 de julio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "el administrado", según consta en el cargo (foja 19). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4² del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, 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 04 de agosto del 2022.**

14. Que, en el caso en concreto 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 (foja 20); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en

1.6.2 Requisitos para la acreditación de las causales:

Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor de el/la solicitante o de sus predecesores.

En caso el/la solicitante sea una persona jurídica con fines de vivienda, adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, aquella debe presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa

2 Artículo 20. Modalidades de notificación

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

el mismo; debiéndose declarar inadmisibile su pedido de reserva para la posterior transferencia predial 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, al constituir la presente resolución un pronunciamiento sobre la forma.

15. 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”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0680-2022/DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 906-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HERMINIO RAFAEL MARCELO GONZALES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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