

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0092-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1094-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAUL BURGOS MACEDO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 27 241,50 m², ubicado 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24563-2022), **RAUL BURGOS MACEDO** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” a la cual se acoge (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Acta de Inspección Ocular Judicial sobre constatación de presencia física en el lote emitida por el Poder Judicial de fecha 13.10.2009 (fojas 2 y 3); **2)** Acta de Inspección Ocular Judicial sobre constatación de presencia física en el lote de terreno emitida por el Poder Judicial de fecha 23.04.2004 (fojas 4 al 6); **3)** Copia certificada de Constancia de Posesión Provisional N° 0349-2012/ADUEI/MDLO de fecha 01.10.2012 (fojas 7); **4)** Acta de Inspección Ocular Judicial sobre constatación de presencia física en el lote de terreno (eriaz) emitida por el Poder Judicial de fecha 10.06.2012 (fojas 8 y 9); **5)** Acta de Inspección Ocular Judicial sobre constatación de presencia física en el lote de terreno (eriaz) emitida por el Poder Judicial de fecha 03.09.2015 (fojas 10); **6)** Constancia de no adeudo tributario N° 016-2021-MDLO/GAT emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos de fecha 29.03.2021 (fojas 11); **7)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 4304074 del 14.09.2021 (fojas 12 y 13); y, **8)** Documentación técnica suscrita por el ingeniero José Francisco Morquencho Castillo, con Registro C.I.P. N° 141823 (Memoria Descriptiva de fecha 27.07.2022 y Plano Perimétrico con coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 17S de fecha 11.07.2022) (fojas 14 al 17).

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 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01398-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2022 (fojas 18 al 24), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra dentro de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura y anotado con el CUS 79408.
- ii) Se encuentra dentro de un ámbito incorporado al Portafolio de Predios del Estado con el Código N° 1369-2020, hasta el nivel de titularidad, sin recomendación de venta por subasta pública.
- iii) Recae totalmente en el ámbito del Lote X, otorgado a favor de la Empresa CNPC PER S.A. aprobado por D.S. N° 15-94-EM para el servicio de explotación de hidrocarburos.
- iv) Re caería totalmente dentro del ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Puyango – Tumbes.
- v) De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth del periodo 2009 al 2021, y se ha verificado que “el predio” es un terreno eriazo ubicado en zona extraurbana, es de topografía variable y pendiente inclinada, de suelo arenoso y se encuentra frente a una vía sin asfaltar que conduce al Cementerio de Los Órganos. En la imagen del 22.09.2009, se visualiza totalmente desocupado, sin edificaciones ni construcciones en su interior, asimismo, no se visualiza cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, esta condición se mantiene hasta la fecha (imagen del 12.02.2021).

10. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se continuo con la calificación formal de los documentos adjuntos a la

solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando, con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, dichos documentos consignan información técnica que permite ubicar “el predio”, sin embargo, sus medidas perimétricas y perímetro difieren de las consignadas en el plano presentado en la solicitud de venta directa.

11. Que, en tal contexto, mediante Oficio N° 05202-2022/SBN-DGPE-SDDI de 16 de diciembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 25 y 26), esta Subdirección requirió a “el Administrado” lo siguiente:

- 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 del 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 del solicitante o de sus predecesores.
- e) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 22 de diciembre de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, según consta en el cargo (fojas 27), razón por la cual “el Administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 11 de enero de 2023**.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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, el Informe de Brigada N° 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0104-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RAUL BURGOS MACEDO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI