

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0249-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **054-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUIS MORQUENCHO PERICHE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 162.05 m², ubicado en el Sector Av. Bolognesi en el Distrito El Alto, Provincia de Talara 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 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 (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 17 de diciembre de 2022 (S.I. N° 33932-2022) **JOSÉ LUIS MORQUENCHO PERICHE** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, indica que por necesidad tomo posesión de dicho terreno y edifico su vivienda donde mora con su familia en condición económica modesta (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 4); **ii)** memoria descriptiva (fojas 5 al 7); **iii)** plano perimétrico (fojas 8); **iv)** plano de ubicación (fojas 9); **v)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro (fojas 11); y, **vi)** constancia de pago de tasas (fojas 13).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 complemente 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”.

8. 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.

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 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2023 (fojas 14 al 18) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrolladas las coordenadas del polígono según coordenadas UTM en datum PSAD 56 Zona 17S que obran en la documentación técnica se obtiene un área gráfica de 112.78 m² y un perímetro de 46.02 ml, existiendo discrepancia de 49.27 m² con el área solicitada en el escrito. Sin perjuicio de lo señalado, se continuará la evaluación con el área resultante, es decir 112.78 m².
- ii. “El predio” se superpone totalmente con ámbito mayor inscrito a favor del Estado - SBN, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, acumulado de las Fichas 19371 y 14947 en virtud de la solicitud de fecha 12/10/1998, presentada por Petroperú; con CUS N° 45926.
- iii. Recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A, de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación. Asimismo, de la consulta a la base temática de PERUPETRO de pozos petroleros, no se advierte pozos petroleros en “el predio”.
- iv. “El administrado” no presentó documentos sustentatorios que demuestren su posesión antes del 25 de noviembre del 2010.

- v. De la visualización de las imágenes históricas del periodo 2009-2022, “el predio” se encuentra desocupado pudiéndose observar que a partir del año 2022 un desplazamiento de 8m hacia el lado este, concluyendo que el terreno fue ocupado parcialmente por terceros.

11. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto de “el predio”, al haberse determinado que es de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, en tal contexto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 0761-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2023 (fojas 19) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: i) presentar escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° de “ el Reglamento”; ii) presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) y 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, iii) presentar la 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”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 T.U.O de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de febrero de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 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 1 de marzo de 2023.**

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo 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 expediente una vez consentida la presente 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.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 del “ROF de la 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, el Informe de Brigada N° 235-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 283-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ LUIS MORQUENCHO PERICHE**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI