



RESOLUCIÓN N° 0576-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO idro, 28 de junio del 2023

El Expediente N° **640-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JULIO ORLANDO ALCAS PERALTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2.00 ha (20 000 m²), ubicado en el distrito y provincia de Paita, 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 deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 51° y 52° 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 09 de junio de 2022 (S.I. N° 15203-2022), **JULIO ORLANDO ALCAS PERALTA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal establecida en el artículo 222° del “Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de D.N.I del administrado (fojas 3); **b)** Copia de Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 18.02.2022 emitida por SUNARP (fojas 4); y, **c)** Memoria descriptiva - Plano de ubicación y localización U-01- Plano Perimétrico P-01, documentación técnica, firmada por el Ingeniero José Antonio Gonzales Rabanal, con CIP. N.° 164502, de fecha, abril del 2022 (fojas 7).

4. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

5. 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

inadmisible 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”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00891-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022 (fojas 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11221568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con el CUS N° 141357.
- ii) De la lectura de la partida registral N° 11221568 se verifica que es una independización de la partida registral N° 00029415 (matriz) y respecto a esta última se advierte que sobre “el predio” no recae la carga de reserva para fines de defensa.
- iii) Se advierte que recae sobre concesión minera con código N° 010012309, titular ANDALUCITA S.A. Concesión Mateo 2009, sustancia no metálica, estado titulado, según Geocatmin – INGEMMET y plataforma del IGN.
- iv) De la consulta a las imágenes satelitales de Google Earth del 03 de enero del 2022, se trata de un terreno de forma regular con topografía plana, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, desocupado en su totalidad; asimismo, por su lado Este a 200 metros aproximadamente, se encuentran lagunas de oxidación y por su lado Oeste a 160 metros aproximadamente, se encuentra la carretera ruta a la Isllilla.

11. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento de “el Administrado”, en el cual se puede advertir que no ha precisado causal de venta directa, razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 02164-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2023, le requirió lo siguiente: **a)** Indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud (1, 2,3,4 y 5) y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 223° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de la Directiva N° DIR00002-2022/SBN; **b)** Presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, 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 dos (2) 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 08 de junio de 2023 (fojas 16) en el domicilio señalado por “el administrado”, siendo recibido por Rosa Chiroque Sosa quien se identificó con D.N.I. N.° 45565175, manifestando ser esposa del administrado, dejándose constancia además que el domicilio es de color amarillo, puerta de fierro y cuenta con 3 pisos, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.3 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”. Por tanto, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **26 de junio del 2023**.

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

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 Brigada N° 00598-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0673-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO ORLANDO ALCAS PERALTA**, 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° 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