



RESOLUCIÓN N° 0382-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 360-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGRIPINA JIMÉNEZ MERINO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 899,94 m² ubicado en el sector "El Pajarito" del distrito de Veintiséis de Octubre, provincia 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 TUDO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1] (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 12 de abril de 2021 (S.I. N° 08662-2021) **AGRIPINA JIMÉNEZ MERINO**, en adelante "la administrada" solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN normativa que fue derogada por el Decreto Supremo N° 007-2008-/VIVIENDA (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento de identidad del representante de "la administrada" (fojas 4); **b)** copia de la partida N° 04016145 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 5-6); **c)** copia del acta de constatación ocular N° 020-2021 emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Corte Superior de Justicia de Piura (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por ingeniero Jorge Luis Sánchez Yarleque (fojas 8); **e)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero Jorge Luis Sánchez Yarleque (fojas 9); **f)** fotografías de "el predio" presentada por "la administrada" (fojas 10-13); y, **g)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad 20983 del 04/01/2021 emitido por la Zona Registral N° I –Sede Piura (fojas 13-14).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentra reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°[2] de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00543-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2021 (foja 15-17), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 04016421 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS 105971.
- ii. De la lectura de la partida registral N° 04016421, se observa que existe título pendiente N° 02244541-2020.
- iii. Según las imágenes del Google Earth de fecha 09 de mayo de 2020, hasta donde la resolución lo permite, se observa que “el predio” se encuentra desocupado; sin embargo, de la fotos presentadas por “la administrada” se aprecia la construcción de una vivienda de material noble pero con techo de calamina y una construcción de madera utilizado para el ganado porcino.

11. Que, en ese sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56°[3] de “el Reglamento”; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, a mayor abundamiento a través del artículo 2º de la Ley N° 31075, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, establece que a partir de la vigencia de la referida ley, el Ministerio de Agricultura y Riego se denomina Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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 de Brigada N° 0391-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0429-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AGRIPINA JIMÉNEZ MERINO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] **Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[3] **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.