



RESOLUCIÓN N° 0472-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1228-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VICTORIA RAMÍREZ ALVARADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 324,31 m², ubicado frente a la calle San Juan Bosco, al sur del Río Chira y al noroeste del Programa de Vivienda Municipalidad Urbanización Santa Rosa, distrito y provincia de Sullana, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 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, la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario 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 3 de diciembre del 2019 (S.I. N° 38691-2019), VICTORIA RAMÍREZ ALVARADO (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", indicando que se encuentra en posesión consolidada y además que la única forma de acceder a "el predio" es a través del predio de su propiedad. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) recibos emitidos por la Municipalidad Provincial de Sullana el 12 de noviembre del 2019 (fojas 2); b) impuesto predial y árbitros municipales del 2019 emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana (fojas 4); c) declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) correspondiente el 2019 y 2015 emitidas por la Municipalidad Provincial de Sullana el 25 de enero del 2021 (fojas 5); d) avisos de pago emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 20 de febrero del 2015 (fojas 9); e) certificado de posesión N° 207-2010 emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 13 de diciembre del 2010 (fojas 15); y, f) recibos emitidos por la empresa EPS GRAU S.A el 1 octubre del 2019, 1 de enero de 1997 y 1 de noviembre del 2015 (fojas 17).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada 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 [\[1\]](#), corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la administrada” en su escrito precisa que sustenta su solicitud en que se encuentra en posesión consolidada de “el predio” desde el año 2010 y que la única forma de acceder a este es a través de un predio de su propiedad; lo que corresponde a las causales a) y c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa vigente al momento de presentar la solicitud, 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 encuentran reguladas por los incisos 1) y 3) 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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”.

10. 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

11. 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° 036-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2020 (fojas 24), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

[\[1\]](#) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite.- Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes: 1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

[\[2\]](#) 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; y, 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 indubitablemente 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.

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11096128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 138679 (fojas 31);

ii) Según el SIGRID se encuentra en un ámbito de próximo a la faja marginal del Rio Chira, áreas con exposición a inundación, además se encuentra en un área con nivel alto de susceptibilidad a inundación a nivel regional;

iii) No es posible evaluar la causal a) en la medida que no se ha presentado los requisitos a fin de acreditar que su propiedad colinda con “el predio”; y,

iv) Según la información que obra en la Ficha Técnica N° 0407-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que corresponde a la inspección técnica realizada el 4 de abril del 2017 y las fotos e imágenes satelitales del Google Earth (02-2013, 03-2010, 07-2014 y 11-2017), se advierte que “el predio” se encuentra desocupado, libre de construcción con presencia de un cerco de alambres y palos entre la calle y el frente de “el predio”.

12. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección realizó las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 249-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2020 (fojas 37), se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o cuenta con la faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada afectada. Siendo que, en atención al citado requerimiento, el ANA mediante Oficio N° 094-2020-ANA-AAA.JZ-ALA.CH presentado el 17 de junio del 2020 (S.I N° 08595-2020) (fojas 40) y Oficio N° 099-2020-ANA-AAA.JZ-ALA.CH presentado el 30 de junio del 2020 (S.I N° 09143-2020) (fojas 42), informó que “el predio” no presenta superposición con bienes de dominio hidráulico y no se ubica en zona inundable, o exposición a inundaciones.

- Mediante Oficio N° 248-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2020 (fojas 50), y reiterado mediante los Oficios Nros. 2752-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2020 (fojas 54) y 292-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2021 (fojas 57), se solicitó a la Municipalidad Provincial de Sullana, informe si “el predio” es considerado habitable o, si los mismos vienen siendo evaluados para dicho fin, lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante el Oficio N° 262-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020 (fojas 58), encontrándose dichas consultas pendiente de respuesta, información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”^[3] corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

13. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado, mediante Oficio N° 1584-2021/SBN-DGPE-SDDI de 28 de abril de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 60), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, indicándole lo siguiente:

i) Según la Ficha Técnica N° 0407-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que corresponde a la inspección técnica realizada el 4 de abril del 2017, se determinó que no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, no siendo posible evaluarse por la causal 3),

ii) Sin embargo, respecto, toda vez que no ha podido ser evaluada el cumplimiento de la causal 1) deberá presentar copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredite que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar; y,

[3] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

iii) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 6 de mayo del 2021, vía correo electrónico a la dirección electrónica: hespinozago@gmail.com, conforme consta en el correo de acuse de recibo (fojas 64); teniéndose por bien notificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4[4] del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 24 de mayo de 2021**.

15. Que, mediante el escrito presentado el 24 de mayo del 2021 (S.I. N° 13094-82021) (fojas 105), “la administrada” dentro del plazo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) ficha catastral emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana del 20 de julio del 2010 (fojas 68); b) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 75); c) partida registral N° P15251620 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Sullana (fojas 79); y, d) partida registral N° 05000987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 84).

16. Que, en virtud de la normativa descrita en el noveno considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

16.1. Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación.

16.2. Respecto al cumplimiento de los requisitos de la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”:

Sobre el particular, conforme se desprende del ítem ii) del décimo tercer considerando, “la administrada” ha sustentado su solicitud de venta directa también en la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (ahora inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”), no siendo posible realizar su evaluación al no contar con elementos suficientes que así lo permitan.

En tal sentido, esta Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada con la finalidad de evaluar el cumplimiento de los elementos de la referida causal 1), emitiendo el Informe Preliminar N° 745-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio del 2021 (fojas 107), el cual concluye lo siguiente:

i) La partida registral N° P15251620 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Sullana, tiene como titulares registrales a Truyenque Morales Hender Patrick Gustavo, Truyenque Morales Hans Bryan y Córdova Castillo María Patricia; y la partida registral N° 05000987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, tiene como titular registral a la empresa Representaciones L & M Sociedad Comercial De Responsabilidad Limitada en mérito a compra venta otorgada por su anterior propietaria Carolina Angélica Carrasco Flores, de lo que se desprende que “la administrada” no es propietaria de los predios inscritos en dichas partidas registrales; y,

4 El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1

ii) Se verificó la realidad física de “el predio” en imágenes y fotos del Google Earth, en los que se aprecia que colinda por el sur con Calle Juan Bosco y terrenos eriazos, a través los cuales se accede de manera directa.

17. Que, en atención a lo señalado, se advierte que la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los dos elementos de la causal 1) de “el Reglamento” es decir, cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinde con el inmueble de propiedad del solicitante, en la medida que “el predio” no colinda con un inmueble de su propiedad y cuenta con acceso directo; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 475-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 523-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTORIA RAMIREZ ALVARADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario