

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0200-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1153-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA AUREOLA SILVA POLO**, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 30 001,60 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector Pampas de Sebastopol, distrito de Pacanga, provincia de Chepén y departamento de La Libertad (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 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 08 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36275-2019), **MARÍA AUREOLA SILVA POLO** en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha se encuentra derogada por Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** carta poder otorgada en favor de Kelly Lorena Guevara Silva del 05 de noviembre de 2019 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero agrónomo Esteban Purisca Leyva (fojas 5-6); **d)** certificado de habilidad del ingeniero Esteban Purisca Leyva (fojas 7); y, **e)** plano perimétrico suscrito por ingeniero agrónomo Esteban Purisca Leyva (fojas 9).

4. Que, de acuerdo a lo manifestado en su escrito, “la administrada” también requiere que la documentación que obra en el Expediente N° 716-2016/SBN-SDI<sup>1</sup> se incorpore al presente expediente. Por lo que, en atención al citado requerimiento, mediante la Constancia N° 381-2019/SBN-DGPR-SDDI del 20 de diciembre de 2019 (fojas 66), se ha procedido a insertar la siguiente documentación: **1)** copia certificada de escrito presentado el 29 de agosto de 2016 (S.I. N° 23157-2016) (fojas 9); **2)** copia de certificado de

<sup>1</sup> A la fecha se encuentra concluido.

zonificación y vías emitido por el Gobierno distrital de Pacanga, certificada por notario público de La Libertad, Marco A. Corcuera García, el 26 de agosto de 2018 (fojas 10); **3)** copia de carátula de testimonio emitido por notaría pública de La Libertad, Isabel Rodríguez (fojas 11); **4)** copia certificada del Primer testimonio de escritura pública de traspaso de posesión de predio rústico emitida notaría pública de La Libertad, Isabel Rodríguez, el 03 de junio del 2009 (fojas 12-13); **5)** copia certificada de la declaración jurada HR, PR del periodo 2007 (fojas 14-15); **6)** copia certificada de las declaraciones juradas HR y PR del periodo 2008 (fojas 16-17); **7)** copia de certificad de las declaraciones juradas HR, PR del periodo 2009 (fojas 18-19); **8)** copia certificada del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2007 (fojas 20); **9)** copia certificada del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2008 (fojas 21); **10)** copia certificada del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2009 (fojas 22); **11)** copia certificada de Plano perimétrico, lámina P-1 suscrito por ingeniero civil con C.I.P. N° 155517, Allann Robert Gutiérrez Gallo (fojas 23); **12)** copia certificada de Plano perimétrico, lámina U-1 suscrito por ingeniero civil con C.I.P. N° 155517, Allann Robert Gutiérrez Gallo (fojas 24); **13)** copia certificada de la Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil con C.I.P. N° 155517, Allann Robert Gutiérrez Gallo (fojas 25-26); **14)** copia simple de Resolución Directoral N° 106-PEJEZA/8101 emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego, el 14 de junio de 2016 (fojas 27-29); **15)** copia simple de Resolución Directoral N° 112-2016-PEJEZA/8101 emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego, el 30 de junio de 2016 (fojas 30-32); **16)** copia certificada del D.N.I. de María Aureola Silva Polo (foja 33); **17)** copia simple de la partida registral N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepn, (fojas 34-36); **18)** copia certificada del escrito presentado el 24 de abril del 2017 (S.I. N° 12585-2016) (foja 37); **19)** copia de certificado de posesión emitida por el Gobierno Distrital de Pacanga (foja 38); **20)** copia certificada del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2009 (foja 39); **21)** copia certificada de las declaraciones juradas HR, PR periodo 2009 (fojas 40 y 41); **22)** declaración Jurada firmada por María Aureola Silva Polo, certificada por notario público de La Libertad, Marco A. Corcuera García, el 21 de abril de 2017 (foja 42); **23)** carta poder firmada por María Aureola Silva Polo, certificada por notario público de La Libertad, Marco A. Corcuera García, el 23 de enero de 2017 (foja 43); **24)** copia simple del Oficio N° 930-2017/SBN-DGPE-SDDI emitido por esta Subdirección de fecha 04 de abril del 2017 (foja 44); **25)** copias simples de los escritos presentados el 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23982-2017) (fojas 45-46); **26)** copia simple de certificado N° 0019-2017-MDP-UAT emitido por la Municipalidad Distrital de Pacanga, el 11 de julio de 2017 (foja 47); **27)** copia del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2005 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (foja 48); **28)** copia de las declaraciones juradas HR, PR periodo 2005 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (fojas 49-50); **29)** copia del recibo del pago anual de impuesto predial periodo 1998 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (foja 51); **30)** copia de las declaraciones juradas HR, PR periodo 1998 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (fojas 52-53); **31)** copia del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2009 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (foja 54); **32)** copia de las declaraciones juradas HR, PR 2009 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (fojas 55-56); **33)** copia del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2010 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (foja 57); **34)** copia de las declaraciones juradas HR, PR periodo 2010 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (fojas 58-59); **35)** copia del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2017 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (foja 60); **36)** copia de las declaraciones juradas HR, PR periodo 2017 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (fojas 61-62); **37)** copia certificada de escrito presentado el 25 de julio de 2017 (S.I. N° 24277-2017) (fojas 63); y, **38)** copia del Primer testimonio de la escritura pública de declaración jurada de posesión otorgada por Notaría Pública de Chepén, J. Isabel Cerna Rodríguez, el 11 de julio de 2017 (fojas 64-65).

**5.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” ampara su requerimiento, 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<sup>2</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**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

## <sup>2</sup> 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.

(...)

Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN del 05 de enero de 2022.

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 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”.

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, 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.

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, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1601-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019 (fojas 67-74), el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 27 826,02 m<sup>2</sup> (92.75% de “el predio”) recae en predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, con CUS N° 110393.
- ii) 1639,01 m<sup>2</sup> (5.46% de “el predio”) recae en ámbito denominado: PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA –PAS-TC06-CEPRI-008, inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – PEJEZA, en la partida N°04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, con CUS N° 22709.
- iii) 536,57 m<sup>2</sup> (1.79% de “el predio”) recae en ámbito no inscrito a favor la SBN.
- iv) No es posible determinar si el ámbito materia de anotación de demanda, inscrita en el asiento G00001 de la partida N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, Rubro D2 tiene relación gráfica con “el predio”.
- v) No invade el derecho de vía aprobada de la Carretera Panamericana Norte, tramo autopista del Sol Trujillo – Sullana, ruta PE -1 N (48,00 ml para tramos paralelos, 24 ml a cada lado del eje vial), según las imágenes del Google Earth, por lo que deberá hacer la verificación en campo.
- vi) Se encuentra atravesado por tramos de media tensión (instalaciones eléctricas) de la empresa ELM con una servidumbre de 11 metros de ancho (área aproximada de 655,50 m<sup>2</sup> – 2,18%) y en su interior un icono referente a Grifos y/o Estaciones de Servicios, según se observa del Mapa Energético Minero del OSINERGMIN.
- vii) El ámbito desocupado de “el predio” se advierte que transcurre una vía local afirmada (Emp. PE -1N-L.D. Lambayeque); según la página web del Sistema Catastral para Predios Rurales –SICAR; sin embargo, según las imágenes del Google Earth, no se observa de su existencia, por lo que, del ser el caso, realizar la consulta a la entidad correspondiente.
- viii) Conforme la Ficha Técnica N° 0182-2017/SBNSDDI, donde obra la inspección técnica realizada por profesionales de esta Subdirección del 10 de agosto de 2017 y de lo visualizado en las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2003, 2011, 2016 y 2019, “el predio” se encuentra delimitado con un cerco construido con palos y alambres de púas, en parte de “el predio” (aprox. 35%) viene funcionando un grifo, un restaurante construido de material noble, dos cuartos que son empleados como

servicios higiénicos, y un patio cercado con muros de ladrillo empleado como estacionamiento de trailers, camiones y otros vehículos menores, encontrándose las actividades comerciales bajo la administración de “la administrada”.

- ix) Cuenta con una zonificación: Zona Industrial, acorde con el uso al que viene siendo destinado “el predio”, según el Certificado de Zonificación y Vías suscrito por el Gobierno Distrital de Pacanga de fecha 23 de agosto de 2016; sin embargo, se precisa que el certificado en mención no se encuentra vigente.
- x) La escritura pública de traspaso de fecha 03 de junio de 2009 y la escritura pública de declaración jurada de posesión de fecha 11 de julio de 2017, se observa que describe un predio ubicado en el distrito de Guadalupe; sin embargo la ubicación de “el predio” es en el distrito de Pacanga; por lo que no es posible determinar su relación con “el predio”.
- xi) El certificado de posesión N° 0101-2017-SGIDUR-MDP expedido por el Gobierno Distrital de Pacanga de fecha 09 de abril de 2017, se advierte que involucra a “el predio”.

12. Que, mediante escrito presentado el 28 de febrero del 2020 (S.I. N° 05451-2020) “la administrada”, reitera su solicitud de venta directa y solicita el levantamiento de carga que afecta la partida registral N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén. Al respecto, corresponde indicar que se trata de una anotación de demanda respecto a un proceso judicial seguido por la Comunidad Campesina de Chepén contra el Proyecto Especial Jequetupeque Zaña sobre nulidad de asiento registral e indemnización por daños y perjuicios (Exp. N° 301-2013-88-1603-JM-CI-01), expediente que a la fecha se encuentra en trámite de acuerdo a la búsqueda en el aplicativo de Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial, razón por la cual la cancelación o levantamiento de dicha anotación no es competencia de esta Superintendencia.

13. Que, en relación al área 1 639,01 m<sup>2</sup> (5.46% de “el predio”) señalado en el ítem ii) del informe preliminar que consta en décimo primer considerando de la presente Resolución, se observa que encuentra inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo, en la partida registral N°04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56° de “el Reglamento”.

14. Que, en cuanto al área de 536,57 m<sup>2</sup> (1.79% de “el predio”), señalado en el ítem iii) del décimo primer considerando de la presente Resolución, no cuenta con inscripción a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia; de conformidad con el numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”<sup>3</sup>. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

15. Que, en atención al diagnóstico técnico de “el predio” señalado en el décimo primer considerando de la presente Resolución, esta Subdirección a través del Oficio N° 01631-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020 (fojas 99-100) y reiterado con Oficio N° 02334-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2020 (fojas 117), consultó a la Municipalidad Distrital de Pacanga (en adelante “la Municipalidad”), a fin que nos informe lo siguiente: i) si el impuesto predial (formularios HR y PU) del periodo de 1998 y 2005 y sus respectivos pagos corresponden a “el predio”; ii) si fueron emitidos por su comuna; y, iii) de ser posible indicar el poseedor que lo inscribió y la fecha de incorporación del mismo a su registro municipal de contribuyentes. Lo que fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante el Oficio N° 01932-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 y Oficio N° 02367-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2020 (fojas 114 y 120).

16. Que, mediante Oficio N° 274-2020-MDP/A presentado el 15 de octubre de 2020 (S.I. N° 17008-2020), “la Municipalidad” remite la información solicitada a través del Informe N° 130-2020-UAT-MDP emitido por la Unidad de Administración Tributaria el 23 de setiembre de 2020 (fojas 123), donde informa que la señora Silva Polo María Aureola se encuentra registrada en su sistema de control de impuestos predial con código de contribuyente N° 004161, que el predio en consulta esta registrado desde el año 2009, visualizando en el sistema que los pagos de los años fiscales del año 2009 y 2010 fueron realizados con fecha 13 de enero de 2015 por la contribuyente respecto del predio denominado: “MICAY”, ubicado en el sector Sebastopol, jurisdicción del distrito de Pacanga, provincia de Chepén; y por otro lado, que la señora Alvarado Pfeiffer Patricia María se encuentra registrada en su sistema de control de impuestos predial con código de

<sup>3</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

contribuyente N° 001711, que el predio en consulta se encuentra registrado desde el año 1996 al 2008, visualizando en su sistema que los pagos de los años fiscales del año 1998 y 2005 fueron realizados el 15 de octubre de 2009 por la contribuyente Alvarado Pfeiffer Patricia María respecto del predio denominado: "MICAY", ubicado en el sector de Sebastopol, jurisdicción del distrito de Pacanga, provincia de Chepén y además adjuntan las declaraciones de autovaluo HR, PRH de los años fiscales antes indicados con fechas actualizadas.

**17.** Que, es preciso señalar que esta Subdirección inicialmente realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa por la causal c) del artículo 77 del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA que actualmente ha sido derogado por "el Reglamento" a través del Oficio N° 03228-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2020, donde se le requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** reformular el área de "el predio" a 27 826,02 m<sup>2</sup> que es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad; y, **ii)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente donde se ubique "el predio".

**18.** Que, mediante escrito presentado el 07 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21897-2020) (fojas 137-138), "la administrada" requiere la ampliación de plazo para la presentación de la documentación complementaria y varia su domicilio, a fin de que se le notifique en la dirección de Manuel Asencio Segura N° 265, Urbanización Palermo – Trujillo (Referencia a una (01) cuadra del Mercado Mayorista). Al respecto, con Oficio N° 3790-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020, esta Subdirección amplió el plazo solicitado, el referido documento fue notificado el 07 de enero de 2021, en el domicilio señalado en la S.I. 21897-2020 y recibido por "la administrada" conforme se advierte del cargo de notificación.

**19.** Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2021 (S.I. N° 01994-2021) (fojas 142), "la administrada" adjunta la documentación que se detalla a continuación: **i)** copia simple de un recibo N° 0228278 por concepto de certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Chepén (fojas 144); **ii)** copia de la Carta N° 001-2021-MDP/GIDUR/YSSC emitida por el Gerente de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de "la Municipalidad" del 05 de enero de 2021 (fojas 145); **iii)** copia simple de una solicitud de certificado de zonificación y vías dirigida a la Municipalidad de Pacanga (fojas 146); **iv)** copia de la Carta N° 001-2021-MDP/GIDUR/YSSC del 05 de enero de 2021 (fojas 149); **v)** plano perimétrico de ubicación suscrito por ingeniero agrónomo Esteban Purisaca Leyva (fojas 151); **vi)** plano de localización suscrito por ingeniero agrónomo Esteban Purisaca Leyva (fojas 153); y, **vii)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero agrónomo Esteban Purisaca Leyva (fojas 154-155).

**20.** Que, en atención a la documentación detallada en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00486-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2021 (fojas 156-157), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** "La administrada" ha reformulado la solicitud de venta directa a un área de 27 826,02 m<sup>2</sup> (en adelante "el área reformulada"); y, **b)** presenta la carta N° 001-2021-MDP/GIDURE/YSSC, emitida por la Municipalidad Distrital de Pacanga, donde informa que el ámbito de interés se encuentra fuera de la zona urbana; sin embargo, no presenta el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

**21.** Que, mediante el escrito presentado el 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10646-2021), (fojas 158) "la administrada", entre otros, presenta el certificado de zonificación N° 001-2021-GIDUR-MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pacanga, el 22 de abril de 2021 (fojas 159), donde describe que "el predio" cuenta con una zonificación: Zona Rural y con un área de 2, 7826 ha.

**22.** Que, en virtud a la entrada en vigencia de "el Reglamento", esta Subdirección mediante Oficio N° 01937-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021 (en adelante "el Oficio") (fojas 160), informó a "la administrada", que su requerimiento está regulado por los artículos 221° y 222° de "el Reglamento" que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias, en los cuales se señala el procedimiento de aprobación y las causales para la venta directa, en tanto que el artículo 223° del referido Reglamento, indica los requisitos que debe cumplir toda solicitud para acceder a la venta directa, razón por la cual se le requirió 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". En ese sentido, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**23.** Que, debemos señalar que “El Oficio” fue notificado el 24 de mayo de 2021, en el domicilio señalado en el documento descrito en el décimo octavo considerando de la presente Resolución, de conformidad con el numeral 21.4<sup>4</sup> del artículo 21° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba 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 (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **09 de junio del 2021**.

**24.** Que, mediante escrito presentado el 02 de junio de 2021 (S.I. N° 13967-2021), dentro del término del plazo otorgado “la administrada”, presenta la declaración de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado; de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento” y además solicita dar inicio a la tasación comercial del predio (fojas 161).

**25.** Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección evaluó integralmente la documentación presentada por “la administrada”, determinándose lo siguiente:

- La copia de la carta poder simple con firmas certificadas ante Notario Público de la Libertad, Marco, A. Corcuera García del 05 de noviembre del 2019 (fojas 4), se advierte que se trata de un documento privado a través de la cual se otorga poder a favor de Kelly Lorena Guevara Silva para que pueda realizar el seguimiento del estado del presente expediente y la copia de la carta poder simple con firmas certificadas ante Notario público de La Libertad, Marco A. Corcuera García, el 23 de enero de 2017 (foja 43), se advierte que se trata de un documento privado a través de la cual se otorga poder a favor de Eduardo Víctor Rodas Valencia para que realice seguimiento del presente expediente, por lo que formalmente no es posible acreditar la posesión en “el área reformulada”.
- La copia certificada del escrito presentado el 29 de agosto de 2016 (S.I. N° 23157-2016) dirigido a esta Superintendencia (fojas 9), se advierte que a través de este documento se solicita la venta directa de un predio de mayor extensión que forma parte de “el predio” por la causal c) del Decreto Supremo 007-2008/VIVIENDA, que fue presentado en el expediente N° 716-2016/SBNSDDI; la copia certificada del escrito presentado el 24 de abril de 2017 (S.I. N° 12585-2016), la copia simple de escrito presentado el 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23982-2017) (fojas 45-46) y la copia certificada del escrito presentado el 25 de julio de 2017 (S.I. N° 24277-2017) todos dirigidos a esta Superintendencia, de los cuales se advierte que “la administrada” adjunta documentos para el expediente N° 716-2016/SBNSDDI que a la fecha se encuentra archivado.
- La copia del certificado de zonificación y vías emitido por el Gobierno distrital de Pacanga, el 23 de agosto del 2016 (fojas 10), se advierte que a través de este documento se indica que el predio ubicado en Block 1, con código de predio PAC-0527, Sector Pampa Sebastopol, distrito de Pacanga, Chapén, La Libertad, cuenta con una zonificación de Zona Industrial, con un área de 6 8939 has; sin embargo, mediante el citado documento se acredita la organización y planificación en un espacio territorial de un lugar, por lo que no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del “área reformulada”.
- La copia del Primer testimonio de escritura pública de traspaso de posesión de predio rústico emitida por Notaría Pública de La Libertad, Isabel Rodríguez, del 3 de junio de 2009 (fojas 12-13), se advierte que se describe a un predio ubicado en el distrito de Guadalupe; sin embargo, se debe señalar que la ubicación de “el predio” es en el distrito de Pacanga; por lo que no es posible determinar su relación con “el predio”, razón por la cual no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del “área reformulada”, de conformidad con el inciso b) del numeral 3) del artículo 223.2. de “el Reglamento”.
- La copia de las declaraciones juradas HR, PR del periodo 2009 (fojas 18-19, 40-41 y 55-56), se advierte que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además han sido recibidos por el municipio el 13 de enero del 2015; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área resultante”, de conformidad con el inciso a) del numeral 3) del artículo 223.2. de “el Reglamento”.

<sup>4</sup> 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

- La copia del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2009 (fojas 22, 39 y 54), se advierte que ha sido emitido el 28 de febrero de 2009; sin embargo, ha sido cancelado el 13 de enero del 2015; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área reformulada”, de conformidad con el inciso a) del numeral 3) del artículo 223.2. de “el Reglamento”.
- La copia simple de la Resolución Directoral N° 106-PEJEZA/8101 emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego el 14 de junio del 2016 (fojas 27-29), se advierte que describe al predio inscrito en la partida N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, señalando que en la inspección ocular realizada por la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada, se constató que ha sido habilitada de manera informal por la señora María Aureola Silva Polo, quien está en posesión del mismo; sin embargo, ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área reformulada”.
- La copia simple de la Resolución Directoral N° 112-2016-PEJEZA/8101 emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego el 30 de junio de 2016 (fojas 30-32), se advierte que resuelve rectificar el error material incurrido en el artículo primero de la parte resolutive de la Resolución Directoral N° 106-PEJEZA/8101; no obstante, ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área reformulada”.
- La copia de partida registral N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, (fojas 34-36) con este documento solo se acredita la inscripción de un bien o derecho en el Registro correspondiente a favor de Estado representado por la SBN, pero no cumple con la formalidad para acreditar formalmente la posesión en “el área reformulada”.
- La copia del certificado de posesión N° 0101-2017-SGIDUR-MDP expedido por el Gobierno Distrital de Pacanga el 09 de abril de 2017, si bien ha sido emitido por una Entidad Pública; sin embargo, tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que formalmente no acredita la posesión de “el área reformulada”.
- La copia de la declaración jurada suscrita por “la administrada” con firmas certificadas por Notario Público de La Libertad, Marco A. Corcuera García, el 21 de abril de 2017 (foja 42), en la cual se advierte que mediante este documento se pretende acreditar la ubicación de “el predio”; sin embargo, constituye una declaración de parte emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del “área reformulada”.
- La copia del Oficio N° 930-2017/SBN-DGPE-SDDI emitido por esta Subdirección el 04 de abril de 2017 (foja 44), se trata de una comunicación que se encuentra relacionada al expediente N° 716-2016/SBNSDDI; que se encuentra a la fecha archivado.
- La copia simple del Certificado N° 0019-2017-MDP-UAT emitido por la Municipalidad Distrital de Pacanga el 11 de julio de 2017 (foja 47), se advierte que si bien ha sido emitido por una Entidad Pública; sin embargo, es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que formalmente no acredita la posesión de “el área reformulada”.
- La copia del recibo de pago anual de impuesto predial 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de Pacanga (foja 57), se advierte que ha sido emitido el 28 de febrero de 2010; sin embargo, ha sido cancelado el 13 de enero del 2015, es decir, con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área reformulada”.
- La copia de las declaraciones juradas HR, PR del periodo 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pacanga (fojas 58-59), se advierte que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además han sido recibidos por el municipio el 13 de enero del 2015; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área reformulada”.
- La copia del recibo de pago anual de impuesto predial periodo 2017 y las declaraciones juradas HR, PR del periodo 2017 emitido por la Municipalidad distrital de Pacanga (foja 60-62), se advierte que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además han sido recibidos y cancelados en el municipio el 11 de junio del 2017; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el área reformulada”.

- La copia del primer testimonio de Escritura pública de declaración jurada de posesión otorgada por Notaría Pública de Chepén, J. Isabel Cerna Rodríguez, el 11 de julio de 2017 (fojas 64-65), se advierte que solo ha sido suscrito por “la administrada” y a través de este se aclara la ubicación de “el predio” señalando que cuenta con una extensión de 7,3420 has; sin embargo, se advierte que es posterior al 25 de noviembre del 2010 y no es posible determinar su relación con “el predio”, razón por la cual no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del “área reformulada”.
- La copia simple de un recibo N° 0228278 por concepto de certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Chepén (fojas 144); la Carta N° 001-2021-MDP/GIDUR/YSSC emitida por el Gerente de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pacanga del 05 de enero de 2021 (fojas 145); la copia simple de una solicitud de certificado de zonificación y vías dirigida a la Municipalidad de Pacanga (fojas 146); la copia de la Carta N° 001-2021-MDP/GIDUR/YSSC del 05 de enero de 2021 (fojas 149), la copia del certificado de zonificación N° 001-2021-GIDUR-MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pacanga, el 22 de abril de 2021 (fojas 159), se advierte que se tratan de pagos y solicitudes dirigidas al municipio con el propósito de obtener el certificado de zonificación de “el predio”, a fin de cumplir con los requisitos que estaban regulados en el Decreto Supremo Nro. 007-2008/VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado; sin embargo, a través de estos documentos no es posible acreditar formalmente la posesión del “área reformulada”.

**26.** Que, a mayor abundamiento, en el extremo que “la administrada” pretende con la presentación de diversa documentación adicionar los plazos posesorios de la señora Alvarado Pfeiffer Patricia María a los suyos de conformidad con el artículo 898° del Código Civil<sup>5</sup>, se advierte que:

- La Escritura Pública de traspaso de posesión de un predio rústico celebrado entre Alvarado Pfeiffer Patricia María representada por Alvarado Piccinini Carlos Joel y “la administrada” el 03 de junio de 2009, corresponde a un predio rústico signado como sub parcela B, de un área de 7,16 ha, ubicado en el predio Limoncarro, Valle Jequetepaque, distrito de Guadalupe, provincia de Pacasmayo, departamento de la Libertad; instrumento que no ha sido posible correlacionar con “el predio”.
- Por otro lado, “la administrada” mediante la presentación de la Escritura Pública de declaración jurada de posesión otorgada por ella sin la intervención de Alvarado Pfeiffer Patricia María, el 11 de julio de 2017, pretende aclarar la ubicación de “el predio” indicando que este se encuentra en el sector Sebastopol, del C.P. Pacanguilla, distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de la Libertad con un área de 7,3420 ha. En tal contexto, se colige que con la presentación del documento descrito en el presente párrafo “la administrada” pretende aclarar por si sola la ubicación del predio que le fue transferido en posesión sin intervención del transferente.
- En tal contexto, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1351° del Código Civil Peruano: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*. Asimismo, el artículo 1411° del referido cuerpo normativo establece que *“se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto (...)”*, y que de acuerdo al artículo 1413° *“Las modificaciones del contrato original deben efectuarse en la forma prescrita para ese contrato.”* En ese marco legal, la modificación de cualquier extremo del contrato de traspaso de posesión deberá contar con la manifestación de voluntad de ambas partes; lo que no ocurre en el caso en concreto.

**27.** Que, por lo antes expuesto, en cumplimiento a lo establecido en “el Reglamento”, esta Subdirección emitió el Oficio N° 05221-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio 1”), mediante el cual se requirió a “la administrada” presentar la documentación idónea que acredite la suma de los plazos posesorios debiendo de guardar correspondencia indubitable con “el área reformulada”, regulado en el numeral 5.4. de la “la Directiva N° 006-2014/SBN,<sup>6</sup> vigente al momento de la emisión del citado oficio”, otorgándole el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, para que

<sup>5</sup> Adición del plazo posesorio

Artículo 898.- El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.

<sup>6</sup> Directiva N° 006-2014-SBN aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN que aprueba el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad, que a la fecha de la presente resolución ha sido derogada por “la Directiva”.

subsane la observación advertida, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444.

**28.** Que, “el oficio 1” fue notificado el 10 de diciembre del 2021 a través de la casilla electrónica, aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20<sup>7</sup> del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de (02) dos días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **30 de diciembre del 2021**.

**29.** Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

**30.** Que, mediante escrito presentado el 30 de diciembre del 2021 (S.I. N° 33253-2021), “la administrada” solicita la ampliación del plazo para subsanar la observación que se encuentra descrita en “el Oficio 1” y además señala su domicilio legal en la Manuel Asencio Segura N° 265, Urbanización Palermo – Trujillo (Referencia a una (01) cuadra del Mercado Mayorista, distrito y provincia de Trujillo, departamento de la Libertad. En ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 0053-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022 (en adelante “el Oficio 2”), le otorga a “la administrada” la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, para que subsane las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

**31.** Que, cabe precisar que “el oficio 2” fue notificado el 06 de enero del 2022 a través de la casilla electrónica, aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, 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 **24 de enero del 2022**.

**32.** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y del Sistema de Gestión Documentaria -SGD, “ha quedado demostrado que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**33.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando alguna de las causales de posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, se deberá determinar la posible

#### <sup>7</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica.

superposición de “el predio” con derecho de vía local en la etapa correspondiente, debiendo de ser el caso solicitar a la entidad la información correspondiente.

**34.** 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”.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0229-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2022 y el Informe Brigada N° 00199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **MARÍA AUREOLA SILVA POLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**