

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0590-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 422-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AMELIA ADELAIDA DEXTRE ROSALES** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 836,88 m², ubicada en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Áncash; 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 escritos presentados el 03 y 04 de mayo del 2021 (S.I. N° 10972-2021 y S.I. N° 11038-2021), **AMELIA ADELAIDA DEXTRE ROSALES** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (fojas 1 y 24). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico y memoria descriptiva singados por ingeniero Edwin Solano Castañeda (fojas 2 a 5 y 25 a 28); **2)** declaración jurada del impuesto predial (HR y PR) por concepto del año 2021 emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 6 a 13 y 29 a 36); **3)** copia de contrato de cesión de derechos posesionarios celebrado entre Jaime Gustavo Ponce Campos y “la administrada”, legalizado ante notario Eduardo Laos de Lama con fecha 29 de abril del 2021 (fojas 14 a 17 y 37 a 40); **4)** copia de acta de constatación y declaración judicial, y constancia emitidos por el juez de paz de primera nominación de Huarmey, legalizados ante notario Eduardo Laos de Lama con fecha 29 de abril del 2021 (fojas 18 a 24 y 41 a 47).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-20058/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección evalué la solicitud de venta directa al amparo del inciso causal 4)¹ del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; 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, 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 las solicitudes.

8. 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.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00681-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2021 (fojas 47 a 52), complementado con Informe Preliminar N° 00431-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2022 (fojas 69 a 71), en los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 1 730,39 m² (94,20% de “el predio”) se superponen en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cama, con CUS N° 3186.
- ii) 106,49 m² (representa el 5,80 % de “el predio”) se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11037355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 166874.
- iii) Se superpone parcialmente en 1 730,39 m² (94,20%) con un ámbito de mayor extensión identificado con Registro N° 1355-200 (CUS N° 3186), y en 106,49 m² (5,80%) con un ámbito de mayor extensión identificado con Registro N° 124-2022 (CUS N° 166874); ambos incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado con potencialidad no especificada, en condición vigente y sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv) Consultada la Base Gráfica de Procesos Judiciales que obran en esta Superintendencia, se verificó que “el predio” recae en ámbito de proceso judicial no concluido, identificado con Legajo N° 103-2010, cuya materia legal es de desalojo, y dos (02) procesos judiciales concluidos, identificados con Legajo

¹Artículo 222° Causales para la compraventa directa

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

Nº 086-2015 y Nº 179-2016, ambos de materia legal de usurpación.

- v) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 03 de febrero del 2003 al 29 de julio del 2020 se advierte que “el predio” se encuentra delimitado por un cerco perimétrico impidiendo el acceso a terceros, al interior se observa una edificación, una torre de vigilancia y diez (10) estructuras circulares ocupando un área de 605 m² (32,94%).

10. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, mediante Oficio Nº 01599-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022 (fojas 72 a 74) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la administrada” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole lo siguiente: **i)** cumplir con presentar la documentación que sustente la causal invocada (causal 4), debiendo teniendo en cuenta para ello, lo establecido en el artículo 223.3 de “el Reglamento” y el numeral 6.2 de la “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda); y, **ii)** presentar una declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2º de “el Reglamento”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144º del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley Nº 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 20 de mayo del 2022, en la dirección domiciliaria indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (Calle Miraflores Nro. 170 Dpto. 402 – Magdalena del Mar – Lima) (fojas 75 a 76), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20º del “TUO de la Ley Nº 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 **vencía el 06 de junio del 2022.**

12. Que, mediante escrito presentado el 27 de mayo del 2022 (S.I. Nº 13942-2022), dentro del término del plazo otorgado, “la administrada” presenta la siguiente documentación con la que pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio” (foja 77): **1)** copia de declaración jurada de autoevaluó del impuesto predial (PR y HR) de los años 2022 y 2021 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarney, acompañados de un reporte de pagos emitido por la precitada autoridad edil (fojas 78 a 86); **2)** copia de contrato de cesión de derechos posesionarios celebrado entre Jaime Gustavo Ponce Campos y “la administrada”, legalizado ante notario Eduardo Laos de Lama con fecha 29 de abril del 2021 (fojas 87 a 90); **3)** copia de acta de constatación y declaración judicial, y constancia emitidos por el juez de paz de primera nominación de Huarney, legalizados ante notario Eduardo Laos de Lama con fecha 29 de abril del 2021 (fojas 91 a 98); **4)** memoria descriptiva y plano de localización visados por ingeniero Gil Chuchon Quispe, subgerente de gestión territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 99 a 102); **5)** copia de formulario denominado “solicitud de Inscripción o dar de baja de la propiedad predial” presentado por “la administrada” ante la Municipalidad Provincial de Huarney (foja 102); y, **6)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado singada por “la administrada” (foja 103).

13. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a cumplir con presentar la documentación que sustente la causal invocada (causal 4), debiendo teniendo en cuenta para ello, lo establecido en el artículo 223.3 de “el Reglamento” y el numeral 6.2 de la “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda):

“La administrada” adjunta copia de contrato de cesión de derechos posesionarios celebrado entre Jaime Gustavo Ponce Campos y “la administrada”, legalizado ante notario Eduardo Laos de Lama con fecha 29 de abril del 2021; y, copia de acta de constatación y declaración judicial, y constancia emitidos por el juez de paz de primera nominación de Huarney, legalizados ante notario Eduardo

Laos de Lama con fecha 29 de abril del 2021; sin embargo, tales documentos se encuentran contenidos en las solicitudes presentadas por “la administrada” el 03 y 04 de mayo del 2021 (S.I. N° 10972-2021 y S.I. N° 11038-2021), tal como se detalla en el tercer considerando de la presente Resolución; y por tanto, fueron considerados en la evaluación formal materializada en “el Oficio”, en cual se coligió que estos no contienen información suficiente para establecer si corresponden a “el predio”; asimismo, estos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Por otro lado, presenta copia de la declaración jurada de autoevaluó del impuesto predial (PR y HR) de los años 2022 y 2021 emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey, acompañados de un reporte de pagos emitido por la precitada autoridad edil; sin embargo, teniendo en cuenta el año del impuesto predial a los que corresponden (2021 y 2022) y su respectiva fecha de pago (24 de mayo del 2022); se colige que no acreditan el ejercicio posesorio anterior al 25 de noviembre del 2021, siendo que el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” indica que “*Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente*”.

Finalmente, en cuanto a la memoria descriptiva y plano de localización visados por ingeniero Gil Chuchon Quispe, subgerente de gestión territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey, corresponde precisar que, considerando lo evaluado respecto a los documentos subsanatorios indicados en los párrafos precedentes, y con mayor razón que “la administrada” no se trata de una persona jurídica con fines de vivienda; no son documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la primera observación.

Respecto de presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

“La administrada” ha presentado declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado singada por “la administrada, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” ha subsanado la segunda observación.

14. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar una de las observaciones realizadas en “el Oficio” debiendo, por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, quedando expedito el derecho de “la administrada” de presentar nuevamente la solicitud de venta directa y disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente Resolución.

15. Que, asimismo, sin perjuicio de ello, corresponde indicar que de acuerdo a lo detallado en el ítem **iii)** del noveno considerando de la presente Resolución, 1 730,39 m² (94,20%) de “el predio” se superponen con un área que forma parte del Portafolio Predial del Estado con Código de Portafolio N° 1355-2020; y, 106,49 m² (5,80%) de “el predio” con un área que forma parte del Portafolio Predial del Estado con Código de Portafolio N° 124-2022; sin propuesta de venta por Subasta Pública; por lo que, de encontrarse interesada en su adquisición bajo dicha modalidad; deberá atender a las disposiciones contenidas en el artículo 219° de “el Reglamento”².

² Artículo 219.- Procedimiento de aprobación de la compraventa por subasta pública

219.1 La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado.

219.2 El procedimiento de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

219.3 La compraventa por subasta pública es aprobada por resolución de la entidad sustentada en el respectivo Informe técnico legal, previa opinión técnica de la SBN.

219.4 La convocatoria de la compraventa por subasta pública debe efectuarse a través de publicación en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad, así como, de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas que ejecuta la subasta, según corresponda, sin perjuicio de otras modalidades para publicitar el proceso de compraventa por subasta pública, establecida en la Directiva que emite la SBN.

219.5 El precio base del predio, objeto de la compraventa por subasta pública, en primera convocatoria es el valor comercial fijado en la tasación. Si no hubiera postor hábil se declara desierta la subasta, quedando a decisión de la entidad convocar a una segunda o tercera convocatoria, en cuyo caso, el precio base es rebajado, conforme al porcentaje establecido en la Directiva que emita el ente rector del SNBE.

16. 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 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0495-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 642-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 643-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AMELIA ADELAIDA DEXTRE ROSALES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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).

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

219.6 El acto de subasta pública es dirigido por el jefe del área de la entidad que sustenta el procedimiento de subasta, en presencia de Notario Público, el cual puede ejecutarse a través de medios electrónicos y sistemas de información web, de acuerdo a las normas del presente artículo, con las especificaciones complementarias, técnicas y administrativas que para dicho efecto emita la SBN, en concordancia con las normas de la materia.