

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1075-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **963-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **TRANSPORTES SILVA CORONADO E.I.R.L.** representado por su gerente Luis Alberto Silva Cisneros, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del terreno de 3 901,40 m², ubicado en el Tablazo Mz. Cat.38, Lt.03, en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto del 2022 (S.I. N° 21701-2022) por **TRANSPORTES SILVA CORONADO E.I.R.L.** representado por su gerente, Luis Alberto Silva Cisneros en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” sin invocar alguna causal regulada en el artículo 222 de “el Reglamento”; no obstante, manifiesta que mantiene la posesión de “el predio” desde el año 2007 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (fojas 8); **b)** copia del certificado literal de la partida N° 11046226 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 9); **c)** copia de la vigencia de la partida registral N° 11046226 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 15); **d)** memoria descriptiva suscrito por ing. Alex Ronadl Aponte Yarleque (fojas 18); **e)** plano de ubicación y localización suscrito por ing. Alex Ronadl Aponte Yarleque (fojas 19); **f)** plano perimétrico suscrito por ing. Alex Ronadl Aponte Yarleque (fojas 20); **g)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 15 de noviembre de 2007 (fojas 21); **h)** copia de la constancia de posesión nro. 381-2018-S.G. PU.AA.HH.-MPP emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 12 de diciembre de 2018 (fojas 22); **i)** copia del certificado de

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

zonificación y vías emitido por la Municipalidad Provincial de Paita el 03 de Julio de 2017 (fojas 24); **j**) copia de la resolución definitiva de licencia de edificación nro. 100-2019-M.P. emitido por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 25); **k**) copia de la licencia de funcionamiento emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 19 de octubre del 2021 (fojas 27); **l**) copia del consolidado de deuda tributaria s/f (fojas 28); **m**) copia de la declaración jurada de impuesto predial, PU y HR del periodo 2022 (fojas 29-30); **n**) copia de la hoja resumen del periodo 2022 (fojas 31); **ñ**) copia de la determinación de arbitrios municipales del periodo 2022 (fojas 32); **o**) copia del recibo de caja de fecha 01/10/2019 (fojas 33); **p**) copia del consolidado de deuda tributaria emitido por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 34); **q**) copia de impuestos predial y arbitrios municipales del 2019 (fojas 35); **r**) copia de la determinación de arbitrios municipales del periodo del 2019 (fojas 36-37); **s**) copia de la declaración jurada de impuesto predial HR, PU del periodo del 2019 (fojas 38-399); **t**) copia de tres recibos de único de caja (fojas 40); **u**) copia de la declaración jurada de impuesto predial PU del periodo del 2019 (fojas 41); **v**) copia del estado de cuenta consolidado del periodo 2012 (fojas 42); **x**) copia de la declaración jurada de impuesto predial HR, PU del periodo 2020 (fojas 43-44); **y**) copia del estado de cuenta corriente de fecha 14/07/2022 (fojas 45); **z**) copia de importe/energía facturada del 14/07/2022 (fojas 46); y, **a.1.**) copia de esta de cuenta corriente del 14/07/2022 (fojas 47).

4. Que, “el administrado” si bien no indica la causal por la que requiere “el predio”; no obstante, manifiesta que ejerce la posesión desde el año 2007; por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud en atención a la causal 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

5. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01252-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022, que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base Gráfica Única de Predios del Estado, se advierte que recae en zona sin antecedente gráfico registral, lo cual también se advierte de la consulta Visor Temático de la SUNARP.
- ii) No se superpone con solicitudes de ingreso en trámite o pendientes de atención, según la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso y el JMAP que obra en esta Superintendencia.
- iii) “El administrado” ha presentado una constancia de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Paita de fecha 15 de noviembre del 2007, a fin de acreditar la posesión que ejerce sobre “el predio”.
- iv) Respecto a la situación física de “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se trata de un terreno de topografía plana, ubicado en zona de urbana, cerca de vía de evitamiento y carretera de Paita, según imágenes del periodo 16.05.2009 al 29.03.2022. Mientras que las imágenes del periodo 16.09.2009 al 12.07.2018, se advierte que “el predio” se encuentra sin cerco perimétrico, observando un letrero. Asimismo, de acuerdo al certificado de zonificación y vías Nro. 008-2017 se advierte que “el predio” presenta superposición con vía principal que mide 25.00 ml, cuya información es de acuerdo al plano del Sistema Vial del Plano Director vigente de Paita, a probado por O.M. Nro. 020-2010-MPP.
- v) Cuenta con una zonificación UE: Usos Especiales, según el Certificado de Zonificación y Vías Nro. 008-2017 que fue presentado por “el administrado”.

11. Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^o2 de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

12. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal l) del artículo 48° de “el ROF”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, finalmente, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando alguna de las causales de posesión prevista en el inciso 3) o 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, “el administrado” deberá tener en cuenta que se deberá descartar el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con el derecho de vías, para lo que esta Subdirección realizará la consulta al gobierno local respectivo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 1186-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022; y, el Informe Brigada N° 00910-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **TRANSPORTES SILVA CORONADO E.I.R.L.** representado por su gerente, Luis Alberto Silva Cisneros, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

²Artículo 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.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario