

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1302-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1268-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE RONDAS URBANAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS ALGARROBOS** debidamente representado por su presidente Gustavo Jiménez Calle, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 630,10 m² ubicado en el lote 03 de la manzana Ñ1 del Asentamiento Humano Los Algarrobos Primera Etapa, en el distrito, provincia y departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 escrito presentado el 4 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38885-2019), la **ASOCIACIÓN DE RONDAS URBANAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS ALGARROBOS** debidamente representado por su presidente Hortencio Córdova Cruz, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** título de propiedad emitido por COFOPRI (fojas 3); **3)** copia simple de la partida registral N° P01238899 del Registro Predial Urbano (fojas 5 al 11); **4)** memoria descriptiva (fojas 12); **5)** plano de ubicación y localización (fojas 13); y, **6)** plano perimétrico (fojas 14).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: “*Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades*”.

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 Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”)

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 complemente 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (fojas 15), complementado por el Informe Preliminar N° 0032-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2022 (fojas 23) y el Informe Preliminar N° 296-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2022 (fojas 30), en el que se concluye respecto de “el predio” 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.

(...)

- i. Corresponde al ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P15049388 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 76250, que constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios: Otros Fines.
- ii. La Asociación es el administrador de “el predio” (afectación en uso) por un plazo indefinido, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones. Uso: Local de la Asociación, conforme al Título Registrado de Afectación en Uso del 26-09-2001.
- iii. Cuenta con zonificación Usos Especiales – OU, según el Plano de Zonificación aprobado con Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del 04/09/2014 y modificada con Ordenanza N°122-03-CMPP del 28/12/2017, compatible con el uso: local institucional de la asociación.
- iv. Se prescinda de la evaluación de la documentación presentada por la asociación para acreditar la antigüedad de posesión, en tanto han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- v. De la evaluación de cambio físico y ocupación con imágenes satelitales históricas del Google Earth del periodo 2005 - 2019, “el predio” se ubica en ámbito urbano, ocupado totalmente por edificaciones y delimitado con obra civil de carácter permanente, cuya preexistencia data del 10/09/2005 (imagen más antigua); no obstante, se precisa que no es posible determinar la actividad desarrollada en el mismo, en lo que la resolución de la imagen permite identificar en gabinete; por lo que, de ser el caso, se recomienda realizar inspección de campo en la etapa correspondiente.
- vi. Se encuentra que la Resolución Municipal 041-1991-CPP/C, consigna información suficiente para identificar y ubicar el predio objeto de la cesión en uso, estableciendo la correspondencia con “el predio”.

12. Que, mediante el Oficio N° 1392-2020/SBN-DGPE-SDDI el 1 de julio de 2020 (fojas 28), se solicita a “el COFOPRI” aclare si sobre “el predio” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en el marco del Decreto Legislativo N° 1202², 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, mediante escrito s/n presentado el 26 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30712-2021), “el administrado” representado por Gustavo Jiménez Calle en su calidad de presidente, adjunta los siguientes documentos: **i)** testimonio de modificación parcial de estatuto (fojas 35); **ii)** partida registral N° P15049388 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura (fojas 37); **iii)** plano (fojas 39); **iv)** memoria descriptiva (fojas 40); **v)** certificado de habilidad (fojas 42); **vi)** resolución municipal N° 041-91-CPP/C (fojas 44); **vii)** título registrado de afectación en uso (fojas 46); **viii)** certificado de vigencia (fojas 49); **ix)** recibo de luz emitido por Enosa en setiembre de 2021 (fojas 51); **x)** impuesto predial (PU-HR) del año 2020 (fojas 53); **xi)** copia de documento nacional de identidad de Gustavo Jiménez Calle (fojas 55).

14. Que, por lo antes expuesto al haberse advertido que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 3438-2022/SBN-DGPE-SDDI de 29 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 60), esta Subdirección informó a “el administrado” lo siguiente:

- i. De la evaluación de la documentación que adjuntó a su solicitud, éstas no resultan idóneas para acreditar la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que:
 - o Copias de recibos de servicio de administración tributaria de Piura emitidos por la Municipalidad Provincial de Piura el 22 de febrero de 2019 y 10 de febrero de 2021,

² Artículo 4° del Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva “La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010”. (Fecha de publicación de la Ley N.º 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”).

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.

- han sido emitidas con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- Copia de declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) emitidos por la Municipalidad Provincial de Piura el 12 de enero de 2019 y 07 de enero de 2020, han sido emitidas con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
 - Copias de recibo de luz emitidos por ENOSA del 21 de octubre de 2019 y del 22 de setiembre de 2021, copia de recibo de agua emitido por EPS GRAU S.A. el 12 de julio de 2019 y el 12 de octubre de 2021, han sido emitidas con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”
- ii. Asimismo, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades, deberá adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
 - iii. Deberá adjuntar, la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.
 - iv. Cabe indicar que es necesario realizar inspección técnica en la etapa correspondiente a fin de recabar la información sobre las ocupaciones indebidas y cumplimiento de la finalidad del predio; así como, constatar la situación física, existencia de edificaciones, poseedores, área ocupada o cualquier otra circunstancia relevante.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUDO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUDO de Ley N° 27444”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de noviembre de 2022 (fojas 63), en la casilla electrónica aprobada por Resolución N°0025-2021/SBN-GG del 6 de abril de 2021. En ese sentido, se tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4⁴ del artículo 20° del “TUDO de la Ley N° 27444”. Por tal razón, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 29 de noviembre de 2022.**

16. 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.

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar

⁴ **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.

inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

18. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

19. 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 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 y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de brigada N° 1308-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1460-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE RONDAS URBANAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS ALGARROBOS** debidamente representado por su presidente Gustavo Jiménez Calle, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Poner de **CONOCIMIENTO** a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que realicen 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 19.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI