



RESOLUCIÓN N° 1310-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1116-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARY DAISY VALLE ALVAREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 136,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano Alto Trujillo – Barrio 1^a, Manzana D, Lote 1, distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 2 de agosto del 2022 (S.I. N° 20175-2022), MARY DAISY VALLE ALVAREZ (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal 3) del artículo 222° del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) padrón de moradores (fojas 8); b) memoria descriptiva (fojas 15); c) plano de ubicación (fojas 16); d) plano perimétrico (fojas 17); e) Resolución Sub Gerencial N° 173-2019-SGPV-A-MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de octubre del 2019 (fojas 24); f) cargo de la solicitud de inscripción como contribuyente presentada el 25 de agosto del 2014 (fojas 27); g) notificación N° 584-2014/SG/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 30 de noviembre del 2014 (fojas 28); h) Acuerdo de Concejo N° 103-2014-MDEP emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 30 de octubre del 2014 (fojas 29); i) Carta N° 32-2014-MDEP emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 11 de noviembre del 2014 (fojas 31); j) cargo de solicitud de extinción de afectación en uso presentado el 15 de noviembre del 2019 (fojas 39); k) contrato de traspaso de un lote de terreno celebrado el 6 de agosto del 2014 (fojas 46); l) transferencia de posesión celebrado el 26 de noviembre del 2017 (fojas 47); m) documento de transferencia de un inmueble celebrado el 10 de enero del 2019 (fojas 49); n) contrato de transferencia de posesión celebrado el 13 de marzo del 2019 (fojas 50); ñ) documento privado de traspaso de posesión de lote de terreno celebrado el 26 de septiembre del 2020 (fojas 52); o) Ordenanza Municipal N° 015-2012-MDEP emitida el 9 de noviembre del 2012 (fojas 55); p) certificado de posesión N° 729-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 730-2016/GDU/MDEP

emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 731-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 733-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 734-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 735-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 737-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 738-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Provenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 740-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 741-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016 (fojas 69); q) certificado de posesión N° 2092-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016 (fojas 83); r) recibos de ingreso emitidos por el Centro Poblado Alto Trujillo el 27 de agosto del 2014 y 8 de junio del 2022 (fojas 84); s) constancia de posesión emitida por el Centro Poblado Alto Trujillo el 22 de noviembre del 2012 (fojas 89); t) constancia de inscripción al registro de contribuyentes emitida por el Centro Poblado Alto Trujillo el 10 de septiembre del 2014 (fojas 90); u) cargos de solicitud de registro tributario presentado a la Municipalidad Distrital de El Porvenir (fojas 92); v) fichas de inspección de predio emitidas por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 5 de marzo del 2018, 4 de agosto del 2015 y 28 de abril del 2015 (fojas 112); w) verificación de deuda emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 23 de octubre del 2019, 14 de noviembre del 2019, 5 de noviembre del 2019, 20 de febrero del 2017 y 3 de noviembre del 2021 (fojas 118); x) recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 23 de octubre del 2019, 14 de noviembre del 2019, 28 de octubre del 2019, 13 de noviembre del 2019, 14 de junio del 2022, 30 de octubre del 2019, 3 de noviembre del 2021, 27 de octubre del 2021, 20 de febrero del 2017, 9 de octubre del 2019 y 5 de noviembre del 2019 (fojas 123); y) declaraciones juradas de predio emitidas por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 30 de octubre del 2019, 12 de agosto del 2014, 5 de noviembre del 2019, 28 de octubre del 2019, 20 de febrero del 2017, 13 de noviembre del 2019, 14 de noviembre del 2019, 13 de noviembre del 2019, 6 de junio del 2022, 10 de junio del 2022, 27 de octubre del 2021, 27 de octubre del 2021, 14 de junio del 2019, 8 de junio del 2022, 30 de octubre del 2019, 12 de agosto del 2014, 20 de febrero del 2017 y 8 de junio del 2022 (fojas 146); z) contratos de suministro de energía eléctrica celebrados el 2 de junio del 2011 y 8 de junio del 2015 (fojas 238); a1) recibos de agua potable emitidos el 4 de junio del 2019, 4 de octubre del 2019, 6 de noviembre del 2020, 4 de mayo del 2022 y 5 de abril del 2022 (fojas 241); b1) recibos de energía eléctrica emitidos en octubre del 2019, octubre del 2020, septiembre del 2021, abril del 2022, mayo del 2022 y febrero del 2022 (fojas 251); y, c1) recibo de gas emitido el 28 de diciembre del 2021 (fojas 260).

3. 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.

4. 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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”).

5. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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.

6. 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1265-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2022 (fojas 263), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P14106434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 84333, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante la Resolución N° 907-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de septiembre del 2021.

ii. Según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0028-2022-GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir, “el predio” recae en zonificación RDM, y según Ordenanza N° 031-2012, aprobada el en agosto del 2012, zonificación de otros usos (OU).

iii. Según las imágenes satelitales de Google Earth, se ubica en zona urbana consolidada, de pendiente inclinada y ocupado totalmente por una lotización con edificaciones de hasta tres pisos de material noble, destinadas a vivienda de terceros que cuentan con servicios básicos siendo sus inicios de ocupación en el 2009, información corroborada según la ficha técnica N° 316-2021/SBN-DGPE-SDS.

9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

i. La Resolución Sub Gerencial N° 173-2019-SGPV-A-MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de octubre del 2019; Resolución de Alcaldía N° 123-2012-A-MCPAT emitida por el Centro Poblado Alto Trujillo el 17 de octubre del 2012; notificación N° 584-2014/SG/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 30 de noviembre del 2014; plano de ubicación, lotización y perimétrico visados por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 1 de abril del 2015; contrato de traspaso de un lote de terreno celebrado el 6 de agosto del 2014; transferencia de posesión celebrado el 26 de noviembre del 2017; documento de transferencia de un inmueble celebrado el 10 de enero del 2019; contrato de transferencia de posesión celebrado el 13 de marzo del 2019; documento privado de traspaso de posesión de lote de terreno celebrado el 26 de septiembre del 2020; certificado de posesión N° 729-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 730-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 731-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 733-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 734-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 735-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 737-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 738-

2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Provenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 740-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 741-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; certificado de posesión N° 2092-2016/GDU/MDEP emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 25 de enero del 2016; recibos de ingreso emitidos por el Centro Poblado Alto Trujillo el 27 de agosto del 2014 y 8 de junio del 2022; constancia de posesión emitida por el Centro Poblado Alto Trujillo el 22 de noviembre del 2012; constancia de inscripción al registro de contribuyentes emitida por el Centro Poblado Alto Trujillo el 10 de septiembre del 2014; fichas de inspección de predio emitidas por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 5 de marzo del 2018, 4 de agosto del 2015 y 28 de abril del 2015; verificación de deuda emitida por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 23 de octubre del 2019, 14 de noviembre del 2019, 5 de noviembre del 2019, 20 de febrero del 2017 y 3 de noviembre del 2021; recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 23 de octubre del 2019, 14 de noviembre del 2019, 28 de octubre del 2019, 13 de noviembre del 2019, 14 de junio del 2022, 30 de octubre del 2019, 3 de noviembre del 2021, 27 de octubre del 2021, 20 de febrero del 2017, 9 de octubre del 2019 y 5 de noviembre del 2019; declaraciones juradas de predio emitidas por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 30 de octubre del 2019, 12 de agosto del 2014, 5 de noviembre del 2019, 28 de octubre del 2019, 20 de febrero del 2017, 13 de noviembre del 2019, 14 de noviembre del 2019, 13 de noviembre del 2019, 6 de junio del 2022, 10 de junio del 2022, 27 de octubre del 2021, 27 de octubre del 2021, 14 de junio del 2019, 8 de junio del 2022, 30 de octubre del 2019, 12 de agosto del 2014, 20 de febrero del 2017 y 8 de junio del 2022; recibos de agua potable emitidos el 4 de junio del 2019, 4 de octubre del 2019, 6 de noviembre del 2020, 4 de mayo del 2022 y 5 de abril del 2022; contratos de suministro de energía eléctrica celebrados el 2 de junio del 2011 y 8 de junio del 2015; recibos de energía eléctrica emitidos en octubre del 2019, octubre del 2020, septiembre del 2021, abril del 2022, mayo del 2022 y febrero del 2022 y recibo de gas emitido el 28 de diciembre del 2021; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

ii. El cargo de la solicitud de inscripción como contribuyente presentada el 25 de agosto del 2014; cargo de solicitud de extinción de afectación en uso presentado el 15 de noviembre del 2019 y cargos de solicitud de registro tributario presentado a la Municipalidad Distrital de El Porvenir; dichos documentos constituyen documentos privados, en la medida que no han sido emitidos por una entidad; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en virtud del inciso d) del numeral 3) del artículo 6.2 “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y,

iii. El Acuerdo de Concejo N° 103-2014-MDEP emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 30 de octubre del 2014; Carta N° 32-2014-MDEP emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir el 11 de noviembre del 2014; Ordenanza Municipal N° 015-2012-MDEP emitida el 9 de noviembre del 2012; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que con dichos documentos la Municipalidad Distrital de El Porvenir pone en conocimiento y emite la opinión favorable respecto a la procedencia de cambio de uso de “otros usos” a “vivienda” de “el predio”, así como la aprobación que regula el procedimiento a trámite de pre habilitaciones urbanas en el Distrito de El Porvenir.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 05105-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de diciembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 270), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: i) presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; ii) deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, iii) deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

12. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 7 de diciembre del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en

el cargo (fojas 273). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 28 de diciembre del 2022.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio 1” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido 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.

14. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1355-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1464-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARY DAISY VALLE ALVAREZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI