

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1071-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **285-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 152,44 m² – área gráfica ubicada en la calle Los Libertadores Mz. J Lt. 17, Asentamiento Humano José Santiago Zapata Silva, distrito y provincia de Sullana 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 51° y 52° 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 09 de marzo del 2023 (S.I N° 05899-2023) y (S.I. N° 05900-2023), **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, (en adelante “la Administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y solicita la desafectación parcial de “el predio” (fojas 1 al 2 y 38 al 39). Para tal efecto, adjuntan, los siguientes documentos: **a)** copia del documento nacional de identidad de “la Administrada” (fojas 3 y 40); **b)** 1 CD con información digital de la S.I. 05899-2023 (fojas 4 y 41); **c)** copia de plano perimétrico – ubicación, firmada por ingeniero civil, Tineo Portuguez Víctor Samuel, lamina PU-01 (fojas 5 y 42); **d)** copia de plano localización – ubicación – planta general, firmada por ingeniero civil, Tineo Portuguez Víctor Samuel, lamina PU-02 (fojas 6 y 43); **e)** copia del certificado de habilidad del Ingeniero Tineo Portuguez Víctor Samuel emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, el 31 de agosto de 2022 (fojas 7 y 44); **f)** memoria descriptiva firmada por ingeniero civil, Tineo Portuguez Víctor Samuel (fojas 8 al 9 y 45); **g)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado de fecha 8 de marzo del 2023 (fojas 10 y 47); **h)** copia de un recibo con fecha de cancelado 1 de octubre de 2012 (fojas 11 y 48); **i)** copia del aviso emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana con fecha de cancelado 1 de octubre de 2012 (fojas 12 y 49); **j)** copia de un recibo con fecha de cancelado 17 de enero de 2018 (fojas 13 y

50); **k)** copia de consolidado de deuda tributaria emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 17 de enero de 2018 (fojas 14 y 51); **l)** copia de un recibo con fecha de cancelado 28 de febrero de 2012 (fojas 15 y 52); **n)** copia de consolidado de impuesto predial y arbitrios municipales de 2022 (fojas 16 y 53); **ñ)** copia de la declaración jurada del impuesto predial del año 2022 (fojas 17 al 20 y 54 al 57); **o)** copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana (foja 21); **p)** copia simple de contrato privado de transferencia de posesión entre Suhrya More Vega y Walter Pacherez Ruiz de fecha 30 de noviembre del 2011 (fojas 22 al 23 y 58 al 59); **q)** copia del acta de inspección judicial emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Corte de Justicia de Sullana el 22 de febrero de 2023 (fojas 24 y 60); **r)** copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana de fecha junio 2010 (fojas 21 y 61); **s)** copia de la partida registral N° P15046256 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura (fojas 25 al 32 y 62 al 69); **y)** 9 fotografías a color (fojas 33 al 37).

4. 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.

5. 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° DIR00002-2022/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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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 numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son inderogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00408-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023 (fojas 70 al 73), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** De la evaluación de la documentación técnica adjunta a su solicitud se advierte, que reconstruido el polígono según coordenadas UTM DATUM PSAD56 consignada en el Plano Perimétrico – Ubicación y memoria descriptiva, se verifica que el área gráfica resultante es 152,44 m², existiendo discrepancia

con el área solicitada en 0,16 m², diferencia que se encuentra dentro del margen de la tolerancia catastral, por lo que, se realizó el diagnóstico con el área gráfica resultante (en adelante **“el área gráfica”**)

- ii) Por otro lado, al desarrollar las coordenadas señaladas en la documentación técnica presentada por “la Administrada”, se advirtió que, existe desplazamiento y ligera rotación de la poligonal, por lo que, la evaluación técnica se llevará a cabo tomando en cuenta la poligonal reubicada y de corresponder se deberá replantear en campo estas coordenadas.
- iii) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P15046256 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, anotado en el SINABIP con CUS N° 76248.
- iv) El predio inscrito en la partida registral N° P15046256 cuenta con un área de 840 m², asimismo, constituye un Equipamiento Urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios, con uso de Servicios Comunes.
- v) De la revisión de la referida partida registral se observa lo siguiente:
 - En el Asiento 00004, corre inscrita la afectación en uso a favor del Asentamiento Humano José Santiago Zapata Silva, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Local Comunal).
 - En el Asiento 00006, corre inscrita la extinción de la afectación en uso, mediante la Resolución N° 0202-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de marzo del 2016, se declara la extinción de la afectación en uso inscrito en el asiento 00004 de la presente partida.
- vi) De los documentos presentados por “la Administrada”, Certificado de Posesión de junio del 2010, emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana, el Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2011 y el Acta de Inspección Judicial emitido el 22 de febrero de 2023, se concluye que la ubicación concuerda con “el predio”; sin embargo, las medidas perimétricas no son concordantes con lo indicado en la documentación técnica presentada, por lo cual se sugiere que “la Administrada” aclare las razones de tal discrepancia, teniendo en cuenta además que estos documentos describen un predio cuyo largo coincide con el largo del predio matriz (CUS N° 76248).
- vii) Se trata de un terreno llano y sin ondulaciones, ubicado en un ambiente urbano sin vegetación sobre el cual se advierte ocupación desde marzo del 2010 hasta la actualidad con edificación aparentemente de un piso.
- viii) De la lectura de la Ficha Técnica N° 0161-2016/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 20 de febrero del 2015 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, se advierte que, en el ámbito del CUS N° 76248, del cual forma parte “el área gráfica”, se encuentra ocupado por terceros, conformado por lotes de viviendas, cuyas edificaciones son de un solo nivel.

11. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril de 2023 (S.I. N° 10458-2023) “la Administrada” presenta aclaración de discrepancias expuestas en el informe preliminar indicado en el considerando precedente y mediante escrito presentado el 01 de junio de 2023 (S.I. N° 14069-2023) “la Administrada” solicita pronunciamiento de su pedido de venta directa.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante los cuales “la Administrada” pretende acreditar su posesión en “el predio” advirtiendo lo siguiente:

- a. Recibo de pago N° 201200063034 emitido el 01 de octubre del 2012, recibo de pago N° 201800004329 emitido el 17 de enero del 2018 y recibo de pago N° 202200012643 emitido el 28 de febrero del 2022 por la Municipalidad Provincial de Sullana que corresponden a la cancelación del impuesto predial y arbitrios; sin embargo, no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- b. Aviso de pago de deuda tributaria por concepto de impuesto predial y arbitrios, emitido el 01 de octubre del 2012 por la Municipalidad Provincial de Sullana, se advierte que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- c. Consolidado de deuda tributaria emitido el 17 de enero del 2018 por la Municipalidad Provincial de Sullana, se advierte que se trata de la información que proporciona la entidad pública respecto al total de deuda tributaria del año 2013 al 2017, no obstante, tal situación no implica el ejercicio de

posesión de “el predio” y además es posterior al 25 de noviembre de 2010.

- d. Declaración Jurada N° 20220000039555 Impuesto Predial y Arbitrios Municipales del año 2022, de la Municipalidad Provincial de Sullana, se advierte que 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.
- e. Certificado de Posesión de junio del 2010, emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana, si bien es un documento emitido con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, el cual describe ubicación concordante con “el predio”; sin embargo, las medidas perimétricas no son concordantes con lo indicado en la documentación técnica presentada, por lo que no se puede determinar fehacientemente que corresponde a “el predio”; ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 223° de “el Reglamento”.
- f. Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2011, el cual describe ubicación concordante con “el predio”; sin embargo, las medidas perimétricas no son concordantes con lo indicado en la documentación técnica presentada, por lo que no se puede determinar fehacientemente que corresponde a “el predio”, además ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no constituye un documentos idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento”.
- g. Acta de Inspección Judicial emitida el 22 de febrero de 2023, el cual describe ubicación concordante con “el predio”; sin embargo, la medida perimétrica (fachada) no concuerda con lo indicado en la documentación técnica presentada, además ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no constituye un documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento”.
- h. Fotografías del predio en las que se advierte un predio ocupado, no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión.

13. Que, estando a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de dominio público del Estado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02634-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 79 al 80), en el cual se le requirió y comunicó a “la Administrada” subsane lo siguiente:

- a) Deberá confirmar que la evaluación se realizará sobre “el área gráfica”, caso contrario, deberá presentar documentación técnica conforme lo establecido en el literal 5 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- b) Presentar nueva documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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 “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 12 de junio de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la Administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 81); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles subsanar las observaciones advertidas venció el **26 de junio de 2023**.

15. 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.

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 88), se observa que “la Administrada” dentro del plazo, ha presentado escrito el 20 de junio de 2023 (S.I. N° 15892-2023) sin adjuntar documentación alguna.

17. Que, por otro lado, también se advierte en los citados aplicativos, que mediante escrito presentado el 05 de julio de 2023 (S.I. N° 17267-2023) “la Administrada” interpone recurso de reconsideración contra “el Oficio” adjuntando diversa documentación conforme se detalla a continuación: **i)** copia de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del periodo 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 (fojas 86 al 94); **ii)** copia de recibos de pago con sello de cancelado de fecha 1 de octubre de 2012, 17 de enero de 2018, 5 de marzo de 2014, 5 de marzo de 2014, 4 de julio de 2023, 28 de febrero de 2022 y 04 de julio de 2023 (fojas 94 al 96); **iii)** copia del Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2011 (fojas 96 y 97); **iv)** copia del Acta de Inspección Judicial de fecha 01 de julio de 2010 (fojas 97); **v)** copia del Certificado de Posesión de junio del 2010 (fojas 98); y, **vi)** copia de ficha catastral urbana individual emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana (fojas 98 y 99).

18. Que, en atención a ello, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03631-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de agosto de 2023 (fojas 104) [en adelante “Oficio 2”], en el que se indicó que “el Oficio” no es recurrible en vía recursiva, por cuanto, no se ha finalizado un procedimiento al amparo de las normas del SNBE y tampoco produce indefensión al administrado. En ese contexto, corresponde que esta Subdirección continúe con el procedimiento, procediendo con la evaluación de la SI. N° 15892-2023 presentada dentro del plazo otorgado en “el Oficio”.

19. Que, “el Oficio 2” fue remitido a la Casilla Electrónica generada por “la Administrada” observando de la consulta en el SGD, que no se obtuvo el acuse de recibo del referido oficio. En ese sentido, esta Subdirección tomará como fecha de notificación, el **21 de agosto del 2023** (S.I. N° 22504-2023), fecha en que “la Administrada” ha otorgado el acuse de recibo de “el Oficio 2”.

20. Que, en atención a lo expuesto corresponde que esta Subdirección evalúe si “la Administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a través de “el Oficio 1”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a confirmar que la evaluación se realizará sobre “el área gráfica” o presentar la documentación técnica correspondiente:

De la revisión del escrito presentado (S.I. N° 15892-2023) por “la Administrada”, ha solicitado que la evaluación de “el predio” se realice con el área gráfica obtenida en la evaluación técnica; por lo que se ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a la presentación de nueva documentación que sustente la causal invocada:

De la revisión del escrito presentado (S.I. N° 15892-2023) por “la Administrada”, se advierte que “la Administrada” no adjunta documentación alguna, pero si realiza una aclaración respecto a la discrepancia existente entre el certificado de posesión de junio de 2010 emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana y el Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2011.

Al respecto, se advierte que dicha aclaración es sobre uno de los linderos de los citados documentos; sin embargo, cabe indicar que la observación señalada en “el Oficio 1” esta referida a que las medidas perimétricas no son concordantes con lo indicado en la documentación técnica presentada por “la Administrada”; por lo que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

21. Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “la Administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio 1”; debiendo por tanto declarar inadmisibles sus pretensiones, y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

22. Que, en relación a la documentación adjuntada por “la Administrada” en la S.I. N° 17267-2023, no puede ser evaluada, al haberse advertido que esta ha sido presentada fuera de plazo.

23. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

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, el “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 1169-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023 y el Informe de Brigada N° 00936-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DORA IBARRA RICALDE DE PACHERREZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

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