

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0299-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 867-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **MARIELA DEL PILAR AVILA FELIPA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 116 151,41 m², ubicado frente a camino carrozable que conduce a la Carretera Alto Larán, en el distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha y departamento de Ica; 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de noviembre de 2020 (S.I. N° 21134-2020), **MARIELA DEL PILAR AVILA FELIPA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando el artículo 77⁰² de “el Reglamento”, sin precisar la causal de dicho artículo en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes

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

² Artículo 77° De las causales para la venta directa

1° Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.

documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad de la administrada (fojas 2 y 28); **2)** memoria descriptiva (fojas 3 y 29); **3)** plano perimétrico (Lámina P-01) (fojas 4 y 30); **4)** plano de ubicación (Lámina U-01) (fojas 5 y 31); **5)** plano de localización (Lámina L-01) (fojas 6 y 32); **6)** estudio de factibilidad técnica a nivel de perfil para explotación avícola (fojas 7 al 27, 33 al 53).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

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 complete 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 ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 114-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2021 (fojas 54), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 105 910,19 m² (91,18% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con el CUS N° 81486.
- ii. 8 985,08 m² (7,74% de “el predio”) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11026883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS 51642, transferida a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha con cláusula de reversión, en mérito a la Resolución N° 179-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2016, rectificada con la Resolución N° 531-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (Asiento C00002).

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 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”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o, en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados en casos especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

- iii. 1 256,11 m² (1,08% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth del 23 de agosto de 2020 e información que obra en la Ficha Técnica N° 189-2013/SBN-DGPE-SDAPE, se encuentra desocupado, sin aparente uso a determinado fin y colindante a vías, canal de irrigación y áreas de cultivo.

10. Que, respecto a las áreas de 8 985,08 m² y 1 256,11 m² (7,74% y 1,08% de “el predio” respectivamente), al haberse determinado que la primera se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Chíncha y que la segunda no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible evaluar o aprobar acto disposición alguno sobre éstas, de conformidad con lo dispuesto con el inciso 1), numeral 56.1. del artículo 56³ y numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”⁴. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 1 256,11 m².

11. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 105 910,19 m² (91,18% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 0428-2021/SBN-DGPE-SDDI de 5 de febrero de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 57), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: i) reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible”, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; e, ii) indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele un plazo de quince (15) 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 inadmisile su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de febrero de 2021 (fojas 57), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 8 de marzo de 2021.**

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 59) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

15. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisile el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales 56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

⁴ Artículo 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

acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 312-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 343-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIELA DEL PILAR AVILA FELIPA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO