



**RESOLUCIÓN N° 0342-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 186-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO DIOSES VILLANUEVA y BERTHA ILDAURA FLORES MENA DE DIOSES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 721,16 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Pampas del Carmen, distrito de El Carmen, provincia de Chincha, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 10 de febrero de 2021 (S.I. N° 03702-2021), **RICARDO DIOSES VILLANUEVA y BERTHA ILDAURA FLORES MENA DE DIOSES** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de sus documentos nacional de identidad (fojas 20 al 21); b) memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Julio Torres Perez en diciembre de 2020 (fojas 22); c) certificado de búsqueda catastral, expedida por la Oficina Registral de Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 24); d) testimonio de la transferencia de bien inmueble, emitido por el Notario de Chincha Javier Ramos Morón el 25 de febrero de 2016 (fojas 33); e) testimonio de aclaración de transferencia de bien inmueble, emitido por el Notario de Chincha Javier Ramos Morón el 26 de febrero de 2018 (fojas 38); f) impuesto predial correspondiente a los años 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, emitidos por la Municipalidad Distrital de El Carmen (fojas 42 al 62); g) boletas de venta N° 86318, 86319, 86320, 86321, 84692, 8493, 77686, 77687, 85202, 85203, 69321 y 69286, emitidas por la Municipalidad distrital de El Carmen (fojas 63 al 69); h) constancia especial de posesión, emitida por el Juez de Paz José Bendezú Medina (fojas 72); i) constancia especial de posesión, emitida por el Juez de Paz José Bendezú Medina (fojas 75); j) constancia especial de posesión, emitida por el Juez de Paz José Bendezú Medina (fojas 76) k) acta de inspección judicial, emitido por el Juez José Aquije Magallanes (fojas 80); l) actualización de constancia de posesión, emitido por el Juez José Aquije Magallanes (fojas 84); m) actualización de constancia de posesión, emitido por el Juez José Aquije Magallanes

(fojas 87) ;n) constancia de posesión, emitida por la Gobernación Distrital de El Carmen el 18 de febrero de 2014 (fojas 90); ñ) constancia conducción temporal, emitida por la Gobernación Distrital de El Carmen el 09 de enero de 2015 (fojas 91); o) constancia conducción temporal, emitida por el Gobernador de El Carmen el 03 de febrero de 2016 (fojas 92); y, p) estudio de factibilidad técnico económico (fojas 93).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “los administrados” amparan su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal<sup>[1]</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5.- 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.

6.- 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”.

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 complementé 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 tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 0417-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021 (fojas 118), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico, se determina un área gráfica de 100 721,44 m<sup>2</sup>, existiendo una discrepancia de 0.28 m<sup>2</sup> con el área solicitada, la que se encuentra dentro de la tolerancia catastral, razón por la evaluación se realizó de acuerdo al área gráfica resultante.
- ii. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha (fojas 124), con CUS N° 50111.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del periodo comprendido entre el 18 de abril de 2009 al 11 de mayo de 2020, se advierte que se trata de un terreno de pendiente plana a ligeramente inclinada, de naturaleza eriaza, sin delimitación física y en condición de desocupado.
- iv. Se encuentra fuera del ámbito de Plano de Zonificación General del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chíncha, aprobado con la Ordenanza Municipal N° 30-2007-MPCH del 4 de diciembre de 2007.

10.- Que, en virtud del informe detallado en el considerando anterior ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad; correspondiendo en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución evaluar si “los administrados” cumplen con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222°<sup>[2]</sup> de “el Reglamento”.

11.- Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[3], del periodo comprendido entre el 18 de abril de 2009 al 11 de mayo de 2020, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en condición de desocupado.

13.- Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

14.- Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0417-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2020, “el predio” se encuentra desocupado; motivo por el cual, “los administrados” no cumplen con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “los administrados”.

15.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “los administrados”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución”.

16.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 357-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 387-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2021.

## **[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.

(...)

### **[2] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

**3) Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra 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, “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.

[3]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **RICARDO DIOSES VILLANUEVA y BERTHA ILDAURA FLORES MENA DE DIOSES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I.N° 18.1.1.8

### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**