



RESOLUCIÓN N° 0408-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 378-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CONSTRUCTORA Y MULTISERVICIOS RANZ S.A.C.**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 694,66 m², ubicado en el distrito de Huarmaca, provincia de Huancabamba, 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 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 escritos presentados el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 09000-2021) y (S.I. N° 09003-2021), la **CONSTRUCTORA Y MULTISERVICIOS RANZ S.A.C.** (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio", invocando la causal de venta regulada en el literal d) artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de emisión de la presente resolución. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero Braulio Javier Callirgos Ortega en octubre de 2020 (fojas 4 y 30); **b)** copia del certificado de habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 6 y 32); **c)** copia del plano perimétrico y de ubicación, suscrita por el ingeniero Braulio Javier Callirgos Ortega en octubre de 2020 (fojas 7 y 33); **d)** copia del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 04 de noviembre de 2020 (fojas 8 y 34); **e)** copia del comprobante de recepción de datos para el registro integral de formalización minera, emitido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (fojas 12 y 38); **f)** copia de la búsqueda del registro integral de formalización minero – REINFO (fojas 14 y 40); **g)** cargos de presentación de escritos presentados ante el Gobierno Regional de Piura (fojas 15 al 17 y 41 al 43); **h)** una imagen fotográfica (fojas 18 y 44); **i)** copia simple del documento nacional de bienes estatales (fojas 20 y 45); y, **j)** certificado de vigencia de poder, emitido por la Oficina Registral de Chiclayo el 06 de abril de 2021 (fojas 21 y 47).

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, 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.

7.- 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”.

8.- 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

10.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 577-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021 (fojas 53), que concluye respecto de “el predio”, entre otros, que recae en un ámbito sin antecedente registral a favor del Estado; y, según la imagen satelital de aplicativo Google Earth del 2 de julio de 2019, 850 m² (31,54% de “el predio”) se encuentra ocupado por maquinaria pesada.

11.- Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76°^[2] de “el Reglamento”; debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde indicar que, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia no se cumple con los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) ^[3] del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que “el predio” no se encuentra ocupado en su totalidad y no presenta delimitación física con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth^[4] y de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 577-2021/SBN-DGPE-SDDI.

13.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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.

14.- Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 412-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 457-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo 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 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.

[3] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[4] Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CONSTRUCTORA Y MULTISERVICIOS RANZ S.A.C.**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario