



RESOLUCIÓN N° 0448-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 160-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIZA BERNA ROJAS CÁRCAMO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 ha 7593.18 m², ubicado en el sector Pampa Los Arrieros, módulo III, Lote 2, 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 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 08 de febrero de 2019 (S.I. N° 03978-2019) **ELIZA BERNA ROJAS CÁRCAMO** en adelante "la administrada" solicita la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" sustentando su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de presentarse la solicitud) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la Constancia de Posesión de fecha 27 de agosto de 2018 (fojas 2); **b)** copia simple de su documento de identidad (fojas 3); **c)** copia simple de la solicitud de búsqueda catastral de la base de datos del SINABIP (fojas 5); **d)** copia simple del Oficio N° 6241-2018/SBN-DNR-SDRC del 05 de noviembre de 2018 (fojas 6); **e)** copia simple del Certificado de búsqueda Catastral – Certificado Nro. 1398-2018 (fojas 7); **f)** memoria descriptiva, el ingeniero civil César Gabriel Mori Meneses, de octubre de 2018 (fojas 8); **g)** plano de ubicación y localización, suscrito por el ingeniero civil César Gabriel Mori Meneses (fojas 9); **h)** plano perimétrico, suscrito por el ingeniero

civil César Gabriel Mori Meneses (fojas 10); **i**) copia certificada del acta de apersonamiento de la inspección ocular de fecha 18 de marzo de 2010 emitido por el Juzgado de Paz No Letrado del Distrito de El Carmen (fojas 12); y, **j**) copia certificada de la constancia de posesión de fecha 19 de marzo de 2010 emitido por el Juzgado de Paz No Letrado del Distrito de El Carmen (fojas 13).

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, “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el incisos 3) del artículo 222°^[1] de “el Reglamento”.

6. 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”.

7. 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.

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 la solicitud.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00269-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2019 (foja 14-20), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 24 036,97 m² (representa el 30.98% de “el predio”), recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 50111.
- ii. 73,47 m² (representa el 0.09% de “el predio”), recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023641 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 50396.
- iii. 53 482,74 m² (representa el 68.93% de “el predio”), se superpone en área sin antecedente registral.
- iv. Recae en derecho de servidumbre de la Línea L.T. Chilca CTM –PROROMA (L-5032) de 500 Kv, según el aplicativo SINABIP, asociado al CUS N° 50111

- v. De la búsqueda realizada en el GEOCATMIN, se advierte que se encuentra superpuesto con las siguientes concesiones: **a)** recae “Cantera San Pablo”, cuyo titular es Pablo Fernando Hernández La Rosa, signado con código N° 010021308, situación vigente; **b)** 65 5577.93 (representa el 84.52% de “el predio”), recae en “El Carmen”, cuyo titular es José Giovanni Duarte Salas, signado con código N° 010283018, situación vigente.
- vi. Se advierte la existencia de una quebrada intermitente, denominada: Quebrada Del Carmen que atraviesa y divide físicamente a “el predio” en (2) áreas sin continuidad física, según el Geo Portal del SIGRID-CENEPRED.
- vii. Se observa la existencia de dos quebradas adicionales y una vía vecinal que atraviesa “el predio”, según la visualización de la imagen satelital Google Earth, de las cuales no se cuenta con información, por lo que se sugiere consultar a la entidad competente.
- viii. La documentación presentada por “la administrada” son insuficientes para establecer la correspondencia con “el predio”.
- ix. Se encuentra fuera del ámbito territorial, de acuerdo al Plano de Zonificación General del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chíncha de la Municipalidad Provincial de Chíncha, aprobado por O.M. N° 30-2007-MPCHA de fecha 04 de diciembre de 2007.
- x. De la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 29 de marzo de 2018, se observa que se encuentra en naturaleza eriaza, ubicado en zona extra urbana, desocupado en su totalidad y sin delimitación física.
- xi. Revisado la Ficha Técnica N° 0396-2008/SBN-GO-JAR, asociada al CUS N° 50111, resultado de la inspección técnica del 19 de mayo de 2008, se observa que se trata de un terreno eriazo, parcialmente ocupado por instalaciones de transporte de Gas de Camisea.

11. Que, a fin de determinar la condición de “el predio” en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó la información, conforme se detalla a continuación:

- Mediante Oficio N° 4220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2019, se solicitó a la Autoridad Nacional de Agua (en adelante “la ANA”), informe lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente; **ii)** de ser el caso, mencione el área involucrada remitiendo la documentación técnica correspondiente; **iii)** si sobre la posible área afectada existirá alguna restricción o limitación para su disposición para lo cual se remita documentación técnica. La citada entidad, informó mediante Oficio N° 1547-2019-ANA-GG/DCERH, presentado el 30 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41405-2019), adjuntando el Informe Técnico N° 219-2019-ANA-DCERH-AERH del 04 de diciembre de 2019, donde concluye lo siguiente: **a)** existe una quebrada denominada El Carmen, que cruza el predio en consulta, por el lado de los vértices A y B en forma paralela. Actualmente no está delimitada sus fajas marginales, que es necesario para la protección del recurso hídrico, el uso primario del agua, el libre tránsito u otros servicios; el cual debe establecerse de acuerdo a la normatividad vigente aprobada con Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA. En forma similar la quebrada sin nombre por corroborarse en el campo; y, **ii)** los cursos de la quebrada El Carmen y la quebrada sin nombre por corroborarse y sus fajas marginales por establecer, son bienes de dominio público hidráulico estratégico para la administración del recurso hídrico, en la unidad hidrográfica a la que corresponde.
- Mediante Oficio N° 314-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020, se solicitó a la Municipalidad Distrital de El Carmen, reiterado con los Oficios N° 01338-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 y N° 160-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2021, informe lo siguiente: **i)** precisar la medida del ancho de la sección vial de la vía; así como, del derecho de vía correspondiente; y, **ii)** el porcentaje de “el predio”, que recae dentro de la sección vial o derecho de vía. Sin obtener respuesta por parte de entidad a la fecha de la emisión de la presente Resolución.
- Las consultas efectuadas por esta Subdirección se pusieron en conocimiento de “la administrada” a través de los Oficios N° 4253-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2019 y N° 0168-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2021.

12. Que, a fin de actualizar la información y determinar si “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico esta Subdirección solicito a “la ANA”, mediante Oficio N° 00161-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2021; ratifique la información presentada a través del Oficio N° 1547-2019-ANA-GG/DCERH; además, indique si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente; y de ser el caso, que mencione el área involucrada. La citada entidad, informó mediante del Oficio N° 0506-2021-ANA-DCERH presentado el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 09558-2021) y (S.I. N° 09559-2021), adjuntando el Informe Técnico N° 0001-2021-ANA-DCERH/GPT, en el que concluye que “el predio” se superpone con la quebrada Carmen y la quebrada s/n, por el lado de los vértices P1 y P2 y actualmente sus fajas marginales no se encuentran delimitadas, ratificando la evaluación efectuada en el Informe Técnico N° 219-2019-ANA-DCERH-AER; y señalando que el predio en consulta se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y por fajas marginales por establecerse; asimismo, que existe las restricciones para su disposición, según lo establecido en el numeral 115.1 del artículo 115 del Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG[2].

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que el predio en consulta constituye bienes de dominio público hidráulico[3] de conformidad con lo señalado en el artículo 6°[4] de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7°[5] del mismo cuerpo legal. Asimismo, el artículo 74° de la citada Ley, establece que, en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado, órgano competente, determine la faja marginal de las dos (02) quebradas que se superponen, a fin de establecer el porcentaje de afectación de “el predio” con el bien de dominio público hidráulico; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta presentada por “el administrado”.

14. Que, el área de 53 482,74 m² (representa el 68.93% de “el predio”), no es de propiedad del Estado, razón por la cual no procede su disposición de conformidad con el artículo 76° de “el Reglamento”[6]. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

15. Que, a mayor abundamiento el área descrita en el párrafo anterior, si bien se encuentra sujeta a evaluación para su incorporación al dominio del Estado, en el procedimiento de primera de dominio, no obstante toda vez que “la administrada” invocó la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, se advierte que reviste los siguientes requisitos: 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.

16. Que, por otro lado, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[7], “el predio” en la fecha del 29 de marzo de 2018, se visualiza que se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado, no descartándose la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

17. Que, en relación al uso de las imágenes del Google Earth, se debe precisar que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema

Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales 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.

18. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la administrada” deviene en improcedente por las siguientes razones: **a)** el área de 53 482,74 m² (representa el 68.93% de “el predio”), no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento” y no cumple con uno de los requisitos para la causal de posesión consolidada; y, **b)** “el predio” se superpone con la quebrada El Carmen y quebrada sin nombre, las cuales son bienes de dominio público hidráulico sobre los que no es posible realizar actos de disposición; asimismo de acuerdo a lo informado por el ANA a la fecha no se cuenta con la delimitación de las fajas marginales; por lo que no es posible establecer con certeza el ámbito de “el predio” que constituye bienes de dominio público hidráulico.

19. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, por otro lado, corresponde prescindir de la información solicitada mediante Oficio N° 314-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020, reiterado con los oficios N° 01338-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 y N° 160-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2021; toda vez que, a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Municipalidad Distrital de El Carmen.

21. 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.

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, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; la Resolución N.º 0042-2021/SBN-SG del 13 de mayo de 2021, el Informe de Brigada N° 0447-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021; y, los Informes Técnicos Legales N° 0501-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0502-2021/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 26 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ELIZA BERNA ROJAS CÁRCAMO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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

[1] 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.

[2] Artículo 115.- Actividades prohibidas en las fajas marginales

115.1 Está prohibido el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que las afecte. La Autoridad Nacional del Agua en coordinación con los gobiernos locales y Defensa Civil promoverán mecanismos de reubicación de poblaciones asentadas en fajas marginales

[3] DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – "Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos"

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

[4] Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

[5] Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

[6] 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.

[7] 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.