



RESOLUCIÓN N° 1025-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1147-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BEATRIZ VIVIANA GONZALES RAYME**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de área de 10.4010 Ha (104 010,29 m²), ubicado en el CC.PP. El Carmen, distrito El Carmen, provincia 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 12 de octubre del 2021 (S.I. N° 26424-2021) **BEATRIZ VIVIANA GONZALES RAYME** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** declaración jurada del 11 de octubre de 2021, suscrita por “la administrada” (fojas 5); **3)** copia del Certificado Especial de Posesión del 15 de agosto del 2013, emitida por el Juzgado de Paz El Carmen (fojas 6); **4)** copia del estado consolidado de cuenta corriente pendiente del 2007 al 2015, con fecha de emisión 18 de diciembre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen (fojas 7); **5)** copia de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) de los años 2007 al 2015 (fojas 8 al 25); **6)** copia del estado consolidado de cuenta corrientes pendiente del 2007 al 2019, con fecha de emisión 18 de diciembre del 2019, emitida por la Municipalidad Distrital de El Carmen (fojas 26); **7)** copia de recibo N° 0000003919 de fecha 18 de diciembre del 2019, por concepto de impuesto predial de los años 2007 al 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen (fojas 27); **8)** copia de recibo N° 10289 de fecha 21 de septiembre de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen

(fojas 28); **9)** copia de estado de cuenta del 2016 al 2020 emitida por la Municipalidad Distrital de El Carmen (fojas 29); **10)** copia de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) de los años 2016 al 2020 (fojas 30 al 39); **11)** copia del Certificado de Habilidad del Ing. Juan Guillermo Olaechea Perales, de fecha 15 de octubre del 2020, emitido Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 40); **12)** copia simple de memoria descriptiva suscrito por Ing. Civil Juan G. Olaechea Perales, con C.I.P. N.º 154352 (fojas 41); y, **13)** copia de Plano Localización y perimétrico L-01 suscrito por Ing. Civil Juan G. Olaechea Perales, con C.I.P. N.º 154352 (fojas 42).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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 venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189º 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.

7. 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.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01575-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre del 2021 (fojas 43 al 49) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae en área de mayor extensión inscrita en la partida registral N.º 11021939 a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asignado con el registro SINABIP (CUS N° 50111).
- ii) Presenta superposición en 8 482,56 m² (8.15%). con la Línea de Alta Tensión L.T, Independencia-Pueblo Nuevo (L-6603) de Tensión 60 Kv, y servidumbre de paso de 16,00 m (8m a cada lado del eje).
- iii) Se encuentra afectado por quebrada seca s/n, de ser necesario, se recomienda realizar la consulta a la entidad competente.
- iv) Respecto a la documentación presentada por “la administrada” a fin de sustentar su solicitud de venta por causal 4), se establece que la información consignada no es suficiente para establecer la correspondencia con “el predio”.
- v) Es un terreno eriazo, parcialmente delimitado por el lindero norte que colinda a un camino de acceso, y por el lado sur, por un cerco que delimita una parcela colindante (no se aprecia el material de delimitación), por los linderos este y oeste no se advierte delimitación alguna; al interior se encuentra destinado para fines agrícolas en aproximadamente el 15% de su extensión habilitado con fecha posterior a mayo de 2013, el porcentaje restante se encuentra desocupado sin el desarrollo de actividad alguna, salvo la existencia de tres (3) torres de soporte de la línea de transmisión eléctrica LT Independencia-Pueblo Nuevo (L-6603). Análisis efectuado con el apoyo de Imágenes satelitales del Google Earth periodo 2006 – 2020.

- vi)** De lo dicho se desprende que “el predio” no se encuentra delimitado 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.

9. Que, “la administrada” en su requerimiento señala la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, la misma que regula los requisitos siguientes: **a)** 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 (en adelante “primer requisito”); y, **b)** 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 (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son 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.

10. Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe 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, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los **ítem vi) y vi)** del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente delimitado por el lindero norte que colinda a un camino de acceso, y por el lado sur, por un cerco que delimita una parcela colindante (no se aprecia el material de delimitación), por los linderos este y oeste no se advierte delimitación alguna, en consecuencia, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros; motivo por el cual, “la administrada” no cumple con lo establecido en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”; así como prescindir del requisito de forma establecido en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”².

14. Que, por 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.

¹ 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.

² Artículo 100.- **Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

“(…)

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 01079-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1382-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud formulada por **BEATRIZ VIVIANA GONZALES RAYME**, 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