



RESOLUCIÓN N° 432-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro 18 de julio de 2016

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la Empresa **FUNDO SACRAMENTO SAC**, representado por su apoderada Maria Cecilia Puell Manrique, contra la Resolución N° 0190-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016 recaída en el Expediente N° 349-2015/SBNSDDI que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 1 203 896, 00 m², ubicado en Chunchanga, Pampa Negra, Rio Seco, Lanchas del distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 22709, en adelante "el predio";



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el 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 la "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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante "Ley 27444") establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...". Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, el cual deberá ser concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN

aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 2 de mayo de 2015 (S.I. N° 11338-2016) **FUNDO SACRAMENTO**, representado por su apoderada Maria Cecilia Puell Manrique (en adelante "la Empresa") interpone recurso de reconsideración (en adelante el "Recurso") en contra de la Resolución N° 0190-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016 (en adelante "la Resolución").

5. Que, mediante Oficio N° 1204-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 se solicitó a "la Empresa" remita el requisito de nueva prueba, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término a la distancia contabilizados a partir del día siguiente de la notificación, caso contrario se declarara inadmisibles las solicitudes de venta directa procediéndose a archivo correspondiente.

6. Que, mediante escrito presentado el 14 de junio de 2016 (S.I. N° 15738-2016) la "Empresa" da respuesta a lo solicitado y remite como nueva prueba copia simple del Oficio N° 10997-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2011, ratificando lo señalado en el escrito presentado el 2 de mayo de 2015 (S.I. N° 11338-2016).

7. Que, en ese sentido al haber la "Empresa" subsanado dentro del plazo otorgado en el Oficio N° 1204-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 corresponde evaluar el "Recurso" teniendo en cuenta los fundamentos señalados en los escritos presentados el 2 de mayo y 14 de junio de 2016 (S.I. N° 11338-2016 y N° 15738-2016) los mismos que son:

- a) Manifiesta, que de acuerdo a lo señalado en el escrito presentado el 28 de mayo de 2015 se indicó que mediante Oficio N° 10997-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2011 la "SBN" realizó la inspección técnica a "el predio" en el que se constató que se mantiene posesión del mismo y que encuentra dedicado a producción agrícola.
- b) Indica, además que en el considerando noveno de "la Resolución" se señala que *al contrastar la información técnica remitida con la base gráfica que a manera de consulta accede esta Superintendencia se elaboró el Informe de Brigada N° 1153-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2015 en el que se concluyó que: Del contraste del polígono con la imagen satelital del Programa Google Earth del 3 de mayo de 2014 se observa que el área solicitada se encuentra parcialmente ocupada con terrenos de cultivo. Cabe indicar que de acuerdo a la Ficha N° 124-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2014 y el Plano N° 1935-2014/SBN-DGPE-SDDI se señaló que el predio no se encuentra delimitado en su totalidad y que cuenta con 10.40% del área total destinada a fines agrícolas.* Al respecto, sobre ese punto "la Empresa" indica que esta Subdirección ha incumplido con una de las etapas del procedimiento de venta directa que es la inspección técnica del predio solicitado y ello debido a que el trabajo técnico al que vuestro despacho hace referencia es del 3 de mayo y 10 de abril de 2014 siendo la solicitud de ingreso posterior es decir del 28 de mayo de 2015.
- c) "La Empresa" presenta como nueva prueba la realización de la inspección ocular al predio realizada en el 2011, con la finalidad que se determine la situación actual de "el predio" e indica que en la actualidad viene poseyendo el 100%, por lo que quedaría demostrado que la mayor parte del predio ha sido destinado para fines agrícolas, generando nuevos hechos y circunstancias posteriores a los trabajos técnicos anteriormente realizados.
- d) También menciona que se viene haciendo una interpretación equivocada de lo que implica ejercer posesión sobre un predio ya que no necesariamente se debe realizar obras civiles, porque es un predio para cultivo y no necesariamente debe estar cultivado en su 100% porque puede estar en preparación para el cultivo, como es el arado, subsolado, removido de tierras, etc., información que no ha sido precisado en el informe de brigada.
- e) Señala que el Google Earth no muestra la totalidad del área en posesión porque no llega a captar las áreas en preparación y habilitación. Por otro lado, cuando hablan de actividades también son de cultivo no tiene que haber construcciones necesariamente, asimismo, indica que de acuerdo a los considerandos de "la Resolución" señalan que en las tomas del Google Earth del 2014 no han podido detectar más área cultivada, sin tomar en cuenta que dicho programa solo puede visualizar lo que se puede ver, aquello que es muy visible, manifestando que el área total no estaba cultivada pero sí con actividad de posesión.

8. Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser



RESOLUCIÓN N° 432-2016/SBN-DGPE-SDDI

presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil) los cuales deberán ser contabilizados desde al día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

9. Que, en ese sentido teniendo en cuenta los argumentos dados por "la Empresa" y la nueva prueba aportada, corresponde a esta Subdirección resolver el recurso de reconsideración interpuesto.

a) Respecto al primer argumento:

"La Empresa" manifiesta, que de acuerdo a lo señalado en la solicitud ingresada el 28 de mayo de 2015 se indicó que mediante Oficio N° 10997-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2011 la "SBN" realizó la inspección técnica a "el predio" en el que se constató que se mantiene posesión del mismo y que encuentra dedicado a producción agrícola.

Al respecto, cabe mencionar que mediante Oficio N° 10997-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2011 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección indicó lo siguiente a "la Empresa":

(...)

Al respecto, debemos señalar que en la inspección realizada a los predios requeridos en adjudicación en venta directa, se pudo verificar que actualmente mantiene la posesión de los mismos, en donde se pudo comprobar que los terrenos se encuentran dedicados a la producción agrícola.

Sin embargo, para la acreditación de la causal de posesión contemplada en el inciso c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es necesario que la misma se haya dado con anterioridad al 12 de abril del año 2006, en ese sentido se tomará en cuenta la documentación remitida por su representada, a fin de determinar la viabilidad del pedido de venta directa por causal de posesión, determinación que le será comunicada oportunamente.

(...)"

Como se evidencia de la lectura de "el Oficio" esta Subdirección manifiesta a "la Empresa" que mantiene posesión de "el predio" el cual se encuentra dedicado a la producción agrícola; sin embargo, en el citado documento no se hace mención si dicha inspección cumple con las condiciones requeridas para el cumplimiento de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", es decir, si "el predio" se encuentra con: a) obras civiles de carácter permanente; b) está destinado uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro en la mayor parte del predio de acuerdo a la naturaleza de la actividad, y; c) está delimitado en su totalidad con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

Sin embargo, dicha situación si es analizada en la inspección técnica efectuada en 10 de abril de 2014 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 121-2014/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Ficha") se ha determinado que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles y además que no se encuentra destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales educativos



u otros en la mayor parte del predio; en consecuencia, "la Empresa" no cumple con las condiciones requeridas para el cumplimiento de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

b) **Respecto al segundo argumento:**

"La Empresa" indica que en el considerando noveno de "la Resolución" se señala que al contrastar la información técnica remitida con la base gráfica que a manera de consulta accede esta Superintendencia se elaboró el Informe de Brigada N° 1153-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2015 en el que se concluyó que: Del contraste del polígono con la imagen satelital del Programa Google Earth del 3 de mayo de 2014 se observa que el área solicitada se encuentra parcialmente ocupada con terrenos de cultivo. Cabe indicar que de acuerdo a la Ficha N° 124-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2014 y el Plano N° 1935-2014/SBN-DGPE-SDDI se señaló que el predio no se encuentra delimitado en su totalidad y que cuenta con 10.40% del área total destinada a fines agrícolas. Al respecto, sobre ese punto "la Empresa" indica que esta Subdirección ha incumplido con una de las etapas del procedimiento de venta directa que es la inspección técnica del predio solicitado y ello debido a que el trabajo técnico al que vuestro despacho hace referencia es del 3 de mayo y 10 de abril de 2014 siendo la solicitud de ingreso posterior es decir del 28 de mayo de 2015.

Sobre este punto, "la Empresa" solicita la venta directa de "el predio" enmarcando su solicitud en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" que prescribe:

(...)

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 indubitablemente 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.** (El énfasis y subrayado es nuestro)

(...)"

Con relación al argumento señalado por "la Empresa" se debe señalar que en los procedimientos de compraventa directa de predios estatales de libre disponibilidad, la antigüedad de la posesión sobre la mayor parte del predio **se acredita documentalmente en la etapa de calificación de la solicitud**, siendo que, posteriormente, **de ser el caso**¹, se realiza una inspección ocular al predio, la cual permite corroborar lo aducido documentalmente, o bien desvirtuar los documentos probatorios de posesión presentados. Ello es así, debido a la alta calidad probatoria que posee la inspección de campo en razón a su dimensión empírica, física, y a que es realizada por los propios funcionarios de esta Subdirección, instructores del procedimiento. En este orden de ideas, queda claro que en lo que respecta a la evaluación de la antigüedad de la posesión sobre la mayor parte del predio, la inspección técnica, como acto procedimental, se encuentran en un rango superior respecto a la documentación que puedan presentar los administrados.

En ese sentido, el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") la inspección técnica es un acto de discrecionalidad de la brigada instructora del procedimiento de venta directa por lo que no se ha incumplido con ninguna de las etapas del procedimiento.

Además, es pertinente señalar que tanto en "la Resolución" y en la Resolución N° 678-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2014, se hace mención a la

¹ Numeral 6.4) de la Directiva N° 006-2014/SBN

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica efectuará, **de ser necesario**, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento. (el énfasis y el subrayado es nuestro)



RESOLUCIÓN N° 432-2016/SBN-DGPE-SDDI

inspección efectuada el 10 de abril de 2014 registrada en “la Ficha” en el que se constató que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles y además que no se encuentra destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales educativos u otros en la mayor parte del predio.

c) Respecto al tercer argumento:

La Empresa” presenta como nueva prueba la realización de la inspección ocular al predio realizada en el 2011, con la finalidad que se determine la situación actual de “el predio” e indica que en la actualidad viene poseyendo el 100%, por lo que quedaría demostrado que la mayor parte del predio ha sido destinado para fines agrícolas, generando nuevos hechos y circunstancias posteriores a los trabajos técnicos anteriormente realizados.

Sobre este punto, ha quedado demostrado que con el Oficio N° 10997-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2011 no se hace mención si dicha inspección cumple con las condiciones requeridas para el cumplimiento de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Por otro lado, “la Empresa” a través del escrito presentado 14 de junio de 2016 (S.I. N° 15738-2016) manifiesta que actualmente viene poseyendo el 100% de “el predio”, es decir, la ocupación de la totalidad del mismo se ha hecho efectiva después del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, no se acreditaría la antigüedad de posesión requerida en la causal invocada.

d) Respecto al cuarto argumento:

También menciona que se viene haciendo una interpretación equivocada de lo que implica ejercer posesión sobre un predio ya que no necesariamente se debe realizar obras civiles, porque es un predio para cultivo y no necesariamente debe estar cultivado en su 100% porque puede estar en preparación para el cultivo, como es el arado, subsolado, removido de tierras, etc., información que no ha sido precisado en el informe de brigada.

Al respecto, uno de los requisitos del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” es que “el predio” se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles; sin embargo en la inspección técnica del 10 de abril de 2014 efectuada a “el predio” se ha determinado que aproximadamente el 38% del perímetro se encuentra delimitado, la mayor parte con un terraplén de arena compactada y un tramo está cercado con malla sintética arriestrada aproximadamente cada cuatro metros con parantes verticales de madera, **el 62% restante se encuentra sin delimitación con obra civil**. En consecuencia, se ha determinado que en la mayor parte de “el predio” no se encuentra delimitado no cumpliendo con la causal invocada.

e) Respecto al quinto argumento:

Señala que el Google Earth no muestra la totalidad del área en posesión porque no llega a captar las áreas en preparación y habilitación. Por otro lado, cuando hablan de actividades también son de cultivo no tiene que haber construcciones necesariamente, asimismo, indica que de acuerdo a los considerandos de “la Resolución” señalan que en las tomas del Google Earth del 2014 no han podido detectar más área cultivada, sin tomar en cuenta que dicho programa solo puede visualizar lo que se puede ver, aquello que es muy visible, manifestando que el área total no estaba cultivada pero si con actividad de posesión.



Al respecto, el numeral 6.4) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" señala que el área competente se encuentra facultada para utilizar imágenes satelitales de la superficie territorial; sin embargo, la información que se obtenga debe ser contrastada con la inspección a campo; en ese sentido, de la inspección se ha corroborado que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles y además que no se encuentra destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales educativos u otros en la mayor parte del predio.



10. Que, por otro lado respecto a la nueva prueba presentada por "la Empresa" esta ha sido evaluada en el literal a) del considerando noveno de la presente Resolución.

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "la Empresa" no detenta la posesión sobre la mayor parte de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, y que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles y además que no se encuentra destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales educativos u otros en la mayor parte del predio, razón por la cual, debe declararse infundado el recurso de reconsideración interpuesto por "la Empresa".



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 0489-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la Empresa **FUNDO SACRAMENTO SAC**, representado por su apoderada Maria Cecilia Puell Manrique, contra la Resolución N° 190-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.16



[Handwritten signature]
ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES