



RESOLUCIÓN N° 0343-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 198-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CONDEMARO**, representada por representante **MARCELO ALEJANDRO SORIANO MEJIA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 561 639,16 m² (56,1639 ha), denominado Predio Rural El Sol ubicado en el distrito de Pampa Grande, provincia de Huaraz, departamento de Ancash; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificaciones (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 24 de febrero de 2021 (S.I. N° 04714-2021), la ASOCIACIÓN CONDEMARO, representada por representante MARCELO ALEJANDRO SORIANO MEJIA (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" desde el 2007 aproximadamente (fojas 6). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: a) constancia de posesión emitida por la Dirección Regional Agraria - Agencia Agraria de Casma del Gobierno Regional de Ancash el 1 de febrero del 2021 (fojas 12); b) acta de fundación, elección del consejo directivo y aprobación del estatuto (fojas 3); y, c) constancia de posesión emitida por la Dirección Regional Agraria - Agencia Agraria de Casma del Gobierno Regional de Ancash el 22 de agosto del 2012 (fojas 5).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada”, 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^[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.

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 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 técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0530-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021 (fojas 7), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. No adjunta documentación técnica (planos y memoria descriptiva), sin embargo, indica la S.I. N° 18002-2020, siendo que en los antecedentes, obra documentación técnica la cual será tomada en cuenta para realizar la presente evaluación, de la cual se obtiene un área gráfica de 561 639,16 m² y un perímetro de 6 237,50 ml que corresponde con lo indicado en dicha documentación.

ii. Se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

[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.

(...)

iii. Se encuentra (60,03 % de “el predio”) en el ámbito del derecho minero de sustancia metálica, denominado HOALINIVIAB I con código N° 010266417, que cuenta con concesión titulada y tiene como titular referencial a MINE KOHANNA KINNISHA HOPE E.I.R.L. y sobre el ámbito (16,03%) del derecho minero de sustancia metálica denominado Amadeus 3 I, con código 010194319.

iv. Según las imágenes del Google Earth del 2019, se trata de un predio que se encuentra fuera de área urbana, eriazos con suelo de naturaleza árida, con relieve variado a lo largo del mismo, muy próximo a áreas de cultivo y el río Grande, se encuentra en gran parte desocupado, en el que no se evidencia que se encuentra destinado a determinado fin (urbano, agricultura, ganadería, actividades pecuarias, forestal o de protección), mientras en un porcentaje aproximado del 40%, se observan lo que serían áreas destinadas a agricultura, con presencia de camino carrozable y 03 pequeñas áreas techadas.

v. Se encuentra en el ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Especial de Chincas, que es una entidad pública adscrita al Gobierno Regional de Ancash.

vi. 54 723,15 m² (9,74 % de “el predio”), se superpone con la Zona Arqueológica Monumental Cerro Bombón, el cual aún se encuentra en proceso de aprobación.

vii. De acuerdo con la Carta Nacional 20H y el SIGRID del CENEPRED, hay presencia de un canal de regadío al extremo derecho además de una quebrada aparentemente seca muy próxima a “el predio”.

viii. De acuerdo a información el SIGRID del CENEPRED, se observa que se encuentra en un ámbito en el que existe alto riesgo agrícola y pecuario por sequías

11. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: 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.

12. Que, tal como se indicó en el tercer considerando, “el administrado” no precisa la causal de venta directa; sin embargo, señala que se encuentra en posesión de “el predio” desde el año 2007 aproximadamente, en ese sentido, corresponde determinar si, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “el administrado” cumpliría con los requisitos para la causales de posesión consolidada y otros supuesto de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”^[2], los que se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad**; y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente**; 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.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales 3) y 4) del artículo 77° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem iv)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[3] del período 2019, “el predio” se encuentra en gran parte desocupado, en el que no se evidencia que se encuentra destinado a determinado fin.

^[2] Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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 indubitadamente 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.

^[3] **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

15. Que, debemos 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.

16. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0530-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período 2019, “el predio” se encuentra gran parte desocupado en el que no se evidencia que se encuentra destinado a determinado fin; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el décimo considerando de la presente resolución, se indica que 54 723,15 m² (9,74 % de “el predio”), se superpone con la Zona Arqueológica Monumental Cerro Bombón; por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver a presentar su solicitud de venta directa por causal distinta a la 3) y 4) que tiene como presupuesto esencial la posesión, se deberá realizarse las consultas ante las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de la referida área.

18. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 361-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0390-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN CONDEMARO**, representada por representante **MARCELO ALEJANDRO SORIANO MEJIA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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