



RESOLUCIÓN N° 0354-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 257-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ÁNGEL ALMONACID RODRÍGUEZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 104 010,34 m² (10,4010 ha.) denominado Fundo “Los Granados”, ubicado en el CC. PP. “El Carmen” – Sector Pampa Gale, en el distrito de El Carmen, provincia de Chincha y 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 19 de marzo de 2021 (S.I. N° 06844-2021), MIGUEL ÁNGEL ALMONACID RODRÍGUEZ (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano de localización, ubicación y perimétrico (fojas 2); b) memorias descriptivas (fojas 3 y 6); c) certificado especial de posesión emitido por el Juzgado de Paz del distrito de El Carmen – Chincha el 13 de agosto del 2013 (fojas 4); d) plano de ubicación (fojas 7); e) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen el 24 de diciembre del 2019 (fojas 9); f) declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) emitida por la Municipalidad Distrital de El Carmen del periodo 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (fojas 10); y, g) estudio técnico económico del proyecto productivo del ganado (fojas 28).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito 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.

6. 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”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 556-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 (fojas 29), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. 74 678,18 m² (71,80 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chincha, con CUS N° 50111 (fojas 36)

ii. 29 332,16 m² (28,20 % de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se trata de un terreno eriazos con suelo de naturaleza árida, muy próximo a áreas de cultivo, durante el periodo comprendido entre los años 2006 al 2015 se visualiza desocupado en su mayor parte (99,98 % de “el predio”), sin evidencia que esté destinado a fin específico (urbano, agricultura, ganadería, actividades pecuarias, forestal o de protección), observándose en el 2020 que un 25% de “el predio” ha sido destinado a fines agrícolas y delimitado sólo por el norte y sur (no se aprecia el material de delimitación), por lo que se desprende que no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restringe el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión.

iv. Se encuentra ubicado en el trayecto de una quebrada seca, por lo que se deberá realizar consulta a la entidad competente, debido a que en épocas de avenidas extraordinarias las quebradas pueden activarse generando deslizamientos.

[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.

v. se encuentra en ámbito en el que existe riesgo ALTO por inundación, conforme el SIGRID del CENEPRED.

10. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 29 332,16 m² (28,20 % de “el predio”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76°[2] de “el Reglamento”; no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su inscripción de dominio a favor del Estado

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que sólo el área de 74 678,18 m² (71,80 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) [3] del artículo 222° de “el Reglamento”

12. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[4], en el periodo comprendido entre los años 2006 al 2015 el 99.98% de “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física

14. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 556-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2006 al 2015 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

[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 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.

[4]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

16. Que, de otro lado, corresponde 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 369-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0401-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MIGUEL ÁNGEL ALMONACID RODRÍGUEZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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