



RESOLUCIÓN N° 0398-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1314-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CLARA SILVESTRE POMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11,4754 ha, ubicada en el sector Primavera Alta, caserío La Primavera, distrito de José Crespo y Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, 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 (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 20 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40706-2019), **CLARA SILVESTRE POMA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio" manifestando que ejerce posesión sobre éste, sin embargo, no precisa la causal del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN^[1], normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia de acta de compromiso del 7 de marzo (no precisa año) (fojas 3-4); **c)** copia de la memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio (fojas 5-7); y, **d)** copia del plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio (fojas 8).

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"^[2], 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 “la administrada” y el Certificado de Búsqueda Catastral solicitado mediante Publicidad Registral N° 2020-3356469, emitiendo el Informe Preliminar N° 79-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (fojas 9), complementado con el Informe Preliminar N° 0351-2021/SBNSDDI del 8 de marzo de 2021 (fojas 19-22), en los que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 2 240,91 m² (1,95% de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Huánuco, en la partida registral N° 11034873 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco.
- ii. 112 513,25 m² (98,05% de “el predio”) recae en ámbito sin antecedente registral a favor del Estado.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 26 de mayo de 2020, presenta cobertura vegetal con áreas cultivadas y frente a la vía de acceso de identificó algunas construcciones tipo vivienda.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 01119-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021, solicitó a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Huánuco informe lo siguiente: i) si se viene tramitando o evaluando alguna solicitud relacionada con “el predio”, ii) si la solicitud de “la administrada”, puede ser evaluada en el marco legal de sus competencias, iii) si “el predio” tiene naturaleza agrícola, y, iv) si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a su cargo; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”^[3] corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 2 240,91 m² (que representa el 1,95 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Huánuco; y, el área de 112 513,25 m² (que representa el 98,05% 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 “el predio”, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución

y a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76°^[4] de “el Reglamento”; debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado del área de 112 513,25 m².

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, teniendo en cuenta que “la administrada” alega ejercer posesión respecto de “el predio”, corresponde indicar que, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “la administrada” deberá considerar los requisitos para las causales de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°^[5] de “el Reglamento”, que establecen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010. En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth^[6] y de acuerdo al panel fotográfico adjunto a los Informes Preliminares N° 79-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 0351-2021/SBNSDDI, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; razón por la que no sería posible adjudicar “el predio” sustentado en las referidas causales.

13. 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 por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00401-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0446-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CLARA SILVESTRE POMA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a lo dispuesto en el décimo primer y décimo tercer considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

[2] 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.

(...)

[3] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

[4] 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.

[5] Artículo 222.- 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 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 indubitablemente 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.

(...)

[6] 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.