



RESOLUCIÓN N° 0406-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 163-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MICHAEL MACKS CAMONES PALACIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 5,1957 ha, ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Áncash, 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 modificatorias (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 15 de febrero de 2021 (S.I. N° 03979-2021), **MICHAEL MACKS CAMONES PALACIOS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio”, sin invocar la causal de venta en la que sustenta su requerimiento, no obstante manifiesta encontrarse en posesión desde el año 2005. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 2); b) copia de la esquila de observación, emitida por la Oficina Registral de Casma (fojas 3); c) copia del informe técnico N° 0098-2021-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT, emitido por la Oficina Registral de Casma (fojas 4); d) copia de la constancia de posesión N° 002/2020, emitido por el Gobierno Regional de Áncash el 21 de noviembre de 2020 (fojas 7); y, e) cuatro imágenes fotográficas (fojas 8 al 11).

4.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior y en virtud a lo prescrito 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 administrado” en su requerimiento no precisa ninguna de las causales del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, indica que se encuentra en posesión desde el año 2005, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°^[2] de “el Reglamento”.

6.- 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.

7.- 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”.

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 presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 292-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021 (fojas 12), mediante el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i. “El administrado” no presentó documentación técnica como plano perimétrico y memoria descriptiva.
- ii. No se identificó información sobre la ubicación y características físicas de “el predio” por lo que no es posible establecer gráficamente la poligonal de venta.

11.- Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 1013-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 14), se le requirió a “el administrado” que presente documentación técnica (memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación autorizado por ingeniero o arquitecto colegiad, en cumplimiento de la Directiva N° 006-2014/SBN; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computado a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”), bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 22 de marzo de 2021, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Erick Camones Palacios (según señala hermano de “el administrado”), quien se identificó con documento nacional de identidad N° 45927062 tal como consta del cargo del mismo (fojas 14), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 15 de abril de 2021.

13.- Que, mediante escrito presentado el 07 de abril de 2021 (S.I. N° 08351-2021) (fojas 16), es decir dentro del plazo otorgado “el administrado” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia del certificado de habilidad del ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, emitido por el colegio de Ingenieros del Perú (fojas 18); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Casma el 16 de marzo de 2018 (fojas 19); **c)** copia de la memoria descriptiva, suscrito por alexander Cornejo Quiroz (fojas 21); **d)** copia del plano perimétrico, suscrito por alexander Cornejo Quiroz (fojas 30).

14.- Que, en tal sentido, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0567-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021 (fojas 31), mediante el cual se concluye respecto de, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrolladas las coordenadas del plano perimétrico y memoria descriptiva (datum PSAD 56), se obtiene un polígono de 51 958,45 m², que discrepa en 0,65 m² con el área de 51 957,80 m² señalada en la documentación técnica.
- ii. Consultada la base gráfica de predios del Estado, se advierte que, “el predio” no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- iii. Consultado el Visor de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, se observa lo siguiente: **a)** 37 092,42 m² (representa el 71,39% de “el predio”), se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Quimayaillyok en la partida registral N° 02107610 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y, **b)** 14 866,03 m² (representa el 28,61 % de “el predio”) (en adelante “el área”), se encuentra en ámbito donde no se ha identificado ningún predio estatal registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).
- iv. De la base gráfica y portal web del GEOCATMIN, 11 047,21 m² de “el predio” se encuentra en ámbito de la concesión minera N° 070001214, de nombre Los Super Invitados I, cuyo titular es S.M.R.L. Los Superinvitados I y se encuentra en estado titulados.
- v. No se superpone con quebradas; sin embargo, de las imágenes satelitales del Google Earth del 21 de junio de 2019, se advierte el paso de una aparente quebrada.
- vi. De la imagen satelital del Google Earth del 21 de junio de 2019, se observa que se trata de un terreo eriazo, de pendiente accidentada, en condición de desocupado, no presenta cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros.

15.- Que, en relación al área de 37 092,42 m² (representa el 71,39% de “el predio”), que se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Quimayaillyok en la partida registral N° 02107610 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, al no ser de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; no es posible realizar acto disposición sobre este, de acuerdo a la normativa citada en el octavo considerando de la presente Resolución.

16.- Que, respecto al área de 14 866,03 m² (representa el 28.61 % de “el predio”) la cual no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, tampoco puede ser objeto de acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1 [\[3\]](#) del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución; no obstante ello, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

17.- Que, no obstante a lo expuesto en el considerando anterior, de lograrse la inscripción del Estado del área de 14 866,03 m², dicha área tampoco podría ser adjudicada a través del procedimiento de venta directa de conformidad con las causales relativas a la posesión, previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, dado que, según las imágenes satelitales del Google Earth [\[4\]](#) del 21 de junio de 2019, “el predio” se encuentra desocupado totalmente, por tanto no se cumple con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito común de ambas causales de posesión.

18.- Que, en ese orden de ideas, en el caso en concreto, ha quedado determinado que “el predio” parcialmente se encuentra inscrito a favor de terceros y sin inscripción registral, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 411-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 456-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2021.

[\[1\]](#) 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.

(...)

[2] Artículo 222.- De las 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 encuentra 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, "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.

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] Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

[4] Sistema informático utilizado en el presente procedimiento, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria Final de "el Reglamento", que dispone, entre otros, que las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de venta directa formulada por **MICHAEL MACKS CAMONES PALACIOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones

Artículo 3°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente consentido en 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