



RESOLUCIÓN N° 0459-2021/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 27 de mayo del 2021.
El Expediente N° 533-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS BARSAYA YAURI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 115 505.70 m², ubicado en el autodenominado Fundo Los Claveles, parcela N° 55, en el kilómetro 13,5 en el sector denominado Pampa Lagunas, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, 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, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio del 2020 (S.I. N° 11303-2020), **JUAN CARLOS BARSAYA YAURI** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada; la cual se encuentra actualmente contemplada en los numerales 2 y 3 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Plano Perimétrico (lámina 01) de febrero de 2008, firmado por el ingeniero Ricardo Josue Cutipa Quenaya con CIP.99508 (fojas 3); **2)** acta de constatación de posesión y conducción de terreno rústico del 09 de diciembre de 2017 emitido por el Juzgado de Paz de Centro Poblado de Chen Chen y fotografías (fojas 4 a 6); **3)** acta de constatación de Vivencia del 23 de marzo de 2020 emitida por Juzgado de Paz de Centro Poblado de Chen Chen y fotografías (fojas 7 a 11); **4)** certificado de registro de granja avícola N° 08029 emitido el 10 de septiembre de 2019, emitido por el Servicio Nacional de Sanidad Agraria - SENASA (fojas 12); y, **5)** autorización Sanitaria de apertura y funcionamiento de granja avícola emitido el 10 septiembre de 2019, emitido por el Servicio Nacional de Sanidad Agraria - SENASA (fojas 13).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, “el administrado” en su escrito sustenta su requerimiento en las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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^{o1} de “el Reglamento”.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 00747-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14 a 18) y N° 00672-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 31 al 35) del 18 de agosto de 2020 y del 19 de mayo del 2021, respectivamente; en los cuales se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se ha dispuesto la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado, mediante Resolución N° 0621-2020/SBNSDAPE del 21 agosto de 2020, consentida administrativamente, encontrándose a la fecha, su inscripción registral en la Oficina Registral de Moquegua, en calificación (título N° 01242716-2021).
- ii) Recae en un área de 42 824,68 m² (37,08%) con el petitorio en trámite “Moquegua 1 2019” con código n.°050000619 (sustancia no metálica).
- iii) Dado la cercanía de “el predio” a la ruta MO-107 (Emp. PE-36 A (Moquegua) - Campo de Aterrizaje - L.D. TACNA (TA-100 a Qda. Honda), se considera que, de ser el caso, la

¹Artículo 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 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.

definición de la sección vial corresponde ser evaluada por la entidad competente, quien determinará si afecta o no a “el predio”.

- iv) Los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión son de fecha posterior al 25.11.2010, por lo que se prescinde de verificar si corresponden a “el predio”.
- v) De la evaluación de la situación física se tiene que, “el predio” es de naturaleza eriaza, superpuesto con una hendidura tipo quebrada, se encuentra desocupado sin delimitación física alguna, salvo la existencia de cuatro (04) módulos ubicados en la zona central y hacia el norte, contruidos con bloques de cemento como muros y techos de esteras y calamina, abarcando aproximadamente 6 025 m² (5.2%) de “el predio”, cuya antigüedad de construcción es posterior a febrero del 2019. Análisis sustentado en imágenes satelitales de feb-2019 y feb-2021 e información entregada por “el administrado”.

11. Que, por lo antes expuesto “el predio” es un bien de dominio privado del Estado representado por esta Superintendencia y de libre disponibilidad; por lo que corresponde se evalúe el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. En ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); por otro lado el inciso 4) del citado artículo regula los requisitos siguientes: **a)** 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 (en adelante “primer requisito”); y, **b)** 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 (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son 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, a mayor abundamiento 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.

14. Que, en ese marco legal en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth², “el predio” se encuentra desocupado sin delimitación física alguna, salvo la existencia de cuatro (04) módulos ubicados en la zona central y hacia el norte, contruidos con bloques de cemento como muros y techos de esteras y calamina, abarcando aproximadamente 6 025 m² (5.2%) de “el predio”, cuya antigüedad de construcción es posterior a febrero del 2019. Análisis sustentado en imágenes

² 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.

satelitales de feb-2019 y feb-2021 e información entregada por “el administrado”; siendo así, se ha determinado que los indicios de ocupación de “el predio” han sido advertidos en el año 2019; no visualizándose delimitación física que restrinja el acceso de terceros; motivo por el cual, el presente caso, no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales establecidas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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.

16. 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 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00455-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 513-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JUAN CARLOS BARSAYA YAURI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario