



RESOLUCIÓN N° 1013-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1150-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA GRANJA “VIRGEN DE COPACABANA”**, representada por presidente Fredy Jesús Todco Nova, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 54 553,15 m², ubicado en el anexo de Laje en el distrito Omate, provincia General Sánchez Cerro 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 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 14 de septiembre del 2021 (S.I. N° 23951-2021), la ASOCIACIÓN CASA GRANJA “VIRGEN DE COPACABANA”, representada por presidente Fredy Jesús Todco Nova (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, indicando que viene siendo utilizado para fines de casa granja (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – la siguiente documentación: a) constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de Omate el 17 de agosto del 2021 (fojas 4); b) memoria descriptiva (fojas 5); y, c) plano perimétrico – ubicación (fojas 6).
4. 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.
5. 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 222º de "el Reglamento".

6. Que, por su parte el artículo 189º 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada" emitiéndose el Informe Preliminar N° 1545-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021 (fojas 10), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

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

ii. Según certificado de búsqueda catastral SUNARP publicidad N° 2020-01872108 de fecha de 10 de marzo de 2020, se identificó en el sector el predio inscrito en la partida registral N° 05042397, el mismo que no cuenta con información técnica que permita determinar su exacta forma, ni ubicación en la base gráfica registral, por lo que no es posible confirmar superposición con "el predio".

iii. Recae en ámbito de mayor extensión objeto del procedimiento de primera inscripción de dominio seguido en el Expediente N° 897-2017/SBNSDAPE en trámite.

iv. Según las imágenes de satélite de Google Earth de fecha de 05/06/2020, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, se verifica que "el predio", es de naturaleza eriaza, ubicado en ladera de cerro sin delimitación física y en la condición de desocupado, se advierte que colinda con un camino de acceso, que no se encuentra graficado en el Mapa Vial de Moquegua (Clasificador de Rutas D.S. N° 011-2016-MTC).

9. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección solicitó a través del Memorandum N° 3561-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021 (fojas 17), a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe el estado actual del procedimiento de primera inscripción de dominio seguido en el expediente N° 897-2017/SBNSDAPE, en estado de trámite. En atención a ello, mediante Memorandum N° 4301-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de noviembre del 2021 (fojas 20), nos informa que el citado expediente se encuentra en trámite, a la espera de la información de las consultas realizadas a las entidades competentes, a fin de determinar la factibilidad de incorporar el predio materia de evaluación al patrimonio Estatal.

10. Que, en ese sentido, al haberse 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 76º 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; razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por "la administrada".

11. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la administrada" disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar no corresponde evaluar la documentación presentada por "la administrada",

13. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado representado por esta Subdirección y de volverse a presentar la solicitud de venta directa “la administrada” deberá considerar que “el Reglamento” establece como presupuesto común de posesión a las causales 3) y 4) del artículo 222° [1] de “el Reglamento”, la que debe ser ejercida desde antes del 25 de noviembre de 2010.

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° 1062-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1366-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN CASA GRANJA “VIRGEN DE COPACABANA”**, representada por presidente Fredy Jesús Todco Nova, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- 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

[1] 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 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.