

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1020-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1159-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GABINO GÉRMAN PORRAS CÓRDOVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 826,59 m², ubicado en el distrito de Omate, provincia de General Sánchez Cerro, 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 sus 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 14 de septiembre del 2021 (S.I. N° 23958-2021), **GABINO GÉRMAN PORRAS CÓRDOVA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” alegando que ejerce la posesión desde el año 2001 pero no invoca alguna de las causales del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva, suscrito por ingeniero civil Richard Jhonny Velásquez Cama (fojas 4); **c)** plano perimétrico, suscrito por ingeniero civil, Richard Jhonny Velásquez Cama (fojas 6); y, **d)** copia del acta de constatación de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación Omate de fecha 15 de enero del 2020 (fojas 7); y, **e)** copia del acta de constatación de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación Omate de fecha 12 de febrero del 2020 (fojas 8).

4. Que, “el administrado” en su requerimiento no precisa ninguna de las causales del artículo 222°, 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 se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222¹ de “el Reglamento”.

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 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.

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, 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01574-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021 (fojas 9), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral.
- ii) Se encuentra a 100 metros aproximadamente del Camino Inca “Qhapaq Ñan, según el Geo Portal Sigda del Ministerio de Cultura.
- iii) Se encuentra a 40 metros aproximadamente de una quebrada, cuya faja marginal no se encuentra contemplada en el Portal Geohidro de la Autoridad Nacional del Agua, por lo que ser necesario se deberá realizar consulta a la entidad competente.
- iv) Se advierte superposición parcial con las solicitudes de ingreso N° 287-2018 y N° 27628-2017 que hacen un área de 632,41 m² (76,51%) y 772,17 m² (93,42%), respectivamente, que corresponde al procedimiento de primera inscripción de dominio que obra en el Expediente N° 897-2017/SBNSDAPE, según la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso y el portal JMAP.
- v) De la documentación presentada por “el administrado” para acreditar la causal de venta directa, se observa que son posteriores al 25 de noviembre de 2010.

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.

- vi) Se verifica que el distrito de Omate no cuenta con Plan de Desarrollo, por lo que no cuenta con Zonificación.
- vii) Según la información del Google Earth, se observa en la imagen de fecha 11/08/2010 se encontraba desocupado, mientras que en las imágenes de fecha 09/07/2013 y 05/06/2020, se observa que no cuenta con delimitación física; sin embargo en su interior se advierte una construcción de material precario que abarca un área de 36,30 m² (4,39%).

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o2} de “el Reglamento”, no obstante, a lo señalado, 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.

11. Que, en tal sentido deberá declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12. Que, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “el administrado” manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” esta Subdirección procederá a evaluar si la solicitud de “el administrado” cumple con una de las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, es decir las causales 3) y 4), debiéndose considerar que tal como se indicó en el ítem vii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en la imagen del 11/08/2010 “el predio” se encontraba desocupado, y en las imágenes del 09/07/2013 y 05/06/2020 se observa que no estaba delimitado físicamente, pero en su interior se aprecia una construcción de material precario que abarca un área de 36,30 m² (4,39%).

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, finalmente, conforme se advierte en el punto iii) del noveno considerando, se observa que “el predio” se encuentra aproximado una quebrada; sin embargo habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, se prescinde de requerir el requisito establecido en el numeral 4 del artículo 100⁴ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 01070-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1373-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2021.

²Artículo 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 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.

⁴ Artículo.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales:

(...)

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GABINO GÉRMAN PORRAS CÓRDOVA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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