



RESOLUCIÓN N° 1144-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1140-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ÁNGEL ALMONACID RODRIGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 104 010,29 m², ubicado en el sector Pampa Gale, zona Pampa del Cerro Lechuza distrito El Carmen, provincia de Chincha y departamento de Ica; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escrito presentado el 12 de octubre del 2021 (S.I. N° 26399-2021), MIGUEL ÁNGEL ALMONACID RODRIGUEZ (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado especial de posesión emitido por el Juez de Paz El Carmen el 15 de agosto del 2013 (fojas 4); b) memoria descriptiva (fojas 5); c) plano de ubicación (fojas 6); d) recibo N° 10290 emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen – Chincha el 21 de septiembre del 2021 (fojas 7); e) estado de cuenta del contribuyente emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen (fojas 8); f) impuesto predial y declaración jurada (HR y PR) del 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 (fojas 9); g) declaración jurada (fojas 39); y, h) plano de localización y perimétrico (fojas 42).
3. 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.

4. 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”.

5. 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.

6. 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1590-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (fojas 43), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. 74 678,18 m² (representa el 71,80 % de “el predio”) se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 50111 (fojas 50).

ii. 29 332,16 m² (representa el 28,20 % de “el predio”) encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

iii. Según el aplicativo Geocatmin del INGEMMET, se visualiza la Carta Nacional del IGN, que “el predio” se encuentra afectado por quebrada s/n, así como también se observa que por el Este se encuentra cerca de líneas de alta tensión y a una distancia de 780 ml de Gaseoducto Perú LNG.

iv. Se encuentra dentro de Sector de Enumeración Agraria (Sea 00600), información de acuerdo a la consulta de la plataforma del SIGRID del CENEPRED.

v. Según Imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se trata de un terreno eriazos que por su lado Oeste se encuentra próximo a áreas de cultivo, así mismo, se observa desocupado en su mayor parte en el periodo 2006, 2010 y 2015 (99,98 %), ya que no se evidencia destinado a un fin (urbano, agricultura, ganadería, actividades pecuarias, forestal o de protección); a partir del 2015 hasta el 5 de noviembre de 2020, se observa el acondicionamiento del suelo para fines agrícolas abarcando un porcentaje aproximado del 25% de su extensión, asimismo, se advierte parcialmente delimitado por el lindero norte que colinda a un camino de acceso, y por el lado sur, por un cerco que delimita una parcela colindante (no se aprecia el material de delimitación), por los linderos el este y oeste no se advierte delimitación alguna; adicional a lo señalado, se identificó en su interior surcos originados por quebradas secas.

8. Que, respecto a el área de 29 332,16 m² (representa el 28,20 % de “el predio”), que 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 76° 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. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral a) del artículo N° 44 del “ROF de la SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

9. Que, en tal sentido, al haberse determinado que sólo el área de 74 678,18 m² (representa el 71,80 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado entiéndase representado por esta

Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada

10. Que, tal como se indicó en el tercer considerando, “el administrado” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 4) del artículo 222°^[1] de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “los administrados” cumplirían con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente**; 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

11. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado y que encuentre delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **v)** del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[2], se observa desocupado en su mayor parte en el periodo 2006, 2010 y 2015 (99,98 %), ya que no se evidencia destinado a un fin (urbano, agricultura, ganadería, actividades pecuarias, forestal o de protección); a partir del 2015 hasta el 5 de noviembre de 2020, se observa el acondicionamiento del suelo para fines agrícolas abarcando un porcentaje aproximado del 25% de su extensión, asimismo, se advierte parcialmente delimitado por el lindero norte que colinda a un camino de acceso, y por el lado sur, por un cerco que delimita una parcela colindante (no se aprecia el material de delimitación), por los linderos el este y oeste no se advierte delimitación alguna

13. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 1590-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado en su mayor parte en el periodo 2006, 2010 y 2015 (99,98 %), ya que no se evidencia destinado a un fin; a partir del 2015 hasta el 5 de noviembre de 2020, se observa el acondicionamiento del suelo para fines agrícolas abarcando un porcentaje aproximado del 25% de su extensión, asimismo, se advierte parcialmente delimitado por el lindero norte que colinda a un camino de acceso, y por el lado sur, por un cerco que delimita una parcela colindante (no se aprecia el material de delimitación), por los linderos el este y oeste no se advierte delimitación alguna; adicional a lo señalado; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada, delimitado en su totalidad y destinado a un uso en su mayor parte.

¹⁾Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

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.

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.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, de otro lado, corresponde 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 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° 1233-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1532-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MIGUEL ANGEL ALMONACID RODRIGUEZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal , a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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