



RESOLUCIÓN N° 0813-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 832-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER ARTESANAL TRES QUEBRADAS CHEN CHEN** representado por su presidente Jacinto Gómez Méndez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37 336,62 m², ubicado en Sector Chen Chen, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, 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 19 de agosto de 2019 (S.I. N° 27522-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER ARTESANAL TRES QUEBRADAS CHEN CHEN**, representado por su presidente Jacinto Gómez Méndez (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, manifiesta que su representada se encuentra en posesión desde la década de los noventa (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – los documentos siguientes: a) copia del Documento Nacional de Identidad del representante de "la administrada" (fojas 02), b) copia del Oficio N° 1044-2019/SBN-GG-UTD del 16 de mayo de 2019, emitido por esta Superintendencia (fojas 3); c) anotación de inscripción, emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 5); d) certificado de vigencia de poder, emitido por la Oficina Registral de Moquegua de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 12 de julio de 2019 (fojas 6); e) certificado literal de la partida registral N° 11022105 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 8); f) memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Gin Pool Manchego Díaz (fojas 14); g) copia certificada ante notario Noemi Fernández Jiménez del acta de diligencia judicial de constatación (fojas 15); h) imagen del Google Earth (fojas 19); y, i) plano perimétrico (PP-01) (fojas 20).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada”, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

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 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 complementa 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 1113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019 (fojas 21), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrollado las coordenadas UTM Datum PSAD 56 consignadas en la documentación técnica presentada, se obtiene un polígono con un área gráfica de 30 672,16 m², y un perímetro de 726,33 ml, que no corresponde con lo descrito en la misma, en donde se indica un área de 37 336,62 m² y un perímetro de 869,14 ml, la presente evaluación se realizará con el área gráfica obtenida.
- ii. 30 226,74 m² (representa el 98,55 % de “el predio”), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11022105 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 54108 (fojas 27).
- iii. 445,42 m² (representa el 1,45 % de “el predio”), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11033922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 89819 (fojas 33).
- iv. Recae sobre el ámbito correspondiente a la Concesión de distribución eléctrica inscrita en la partida registral N° 05000524 del Registro de Concesiones para explotar servicios públicos de la Oficina Registral de Moquegua.
- v. De acuerdo al Plano de Zonificación y Usos de Suelo que a su vez forma parte de la Propuesta Específica del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua-Samegua 2016-2026, aprobado por Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, “el predio” se encuentra zonificado en un área aproximadamente de 18 473,70 m² (representa el 60,23% de “el predio”) como Zona de Protección Ecológica - ZPR, un área aproximada de 9 079,59 m² (representa el 29,60 % de “el predio”) como Zona de Reglamento Especial – Riesgo de Suelos Inundables, y un área aproximada de 3 118,87 m² (representa el 10,17 % de “el predio”) no cuenta con zonificación asignada.

vi. De acuerdo a las imágenes satelitales del Programa Google Earth, “el predio” se encuentra ocupado parcialmente en un aproximado de 28 %, por posesiones informales de material precario, ocupación que se observa con anterioridad a los años 2005 y 2010, que al año 2019 en un aproximado de 32 %, mientras que el área restante se observa desocupado, sobre el mismo se aprecia la existencia de vías provisionales sinuosas.

10.- Que, de acuerdo a lo advertido en el ítem vi), del párrafo que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 3809-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 42), reiterado mediante Oficio N° 3902-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (fojas 44), solicito a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, informe lo siguiente: i) si “el predio” recaería dentro de vías proyectadas y/o aprobadas; y, ii) de ser el caso, precisar el porcentaje de la vía con este.

11.- Que, ante el requerimiento efectuado, la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, mediante el Oficio N° 01454-2019-/A/MPMN presentada el 18 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37103-2019) (fojas 45), informa que “el predio” no recae dentro de las vías proyectadas, ni aprobadas.

12.- Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 4362-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2019 (fojas 49), solicito al Organismo de Formalización de la Propiedad Formal (en adelante “COFOPRI”), informe lo siguiente: si sobre “el predio” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202. Ante el requerimiento efectuado, mediante Oficio N° 715-2019-COFOPRI/OZMOQ, presentado el 17 de diciembre de 2019 (fojas 52), “COFOPRI” informa que no se tiene programado formalizar dicho polígono por no contar con un uso de vivienda seno de granjas porcinas.

13.- Que, de acuerdo a lo advertido en el ítem v), del noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 4363-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2019 (fojas 50), reiterado mediante Oficio N° 01803-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2020 (fojas 53), Oficio N° 01943-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2021 (fojas 79), solicitó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, informe lo siguiente: i) si “el predio” es considerado habitable, caso contrario, sírvase remitir el sustento que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo); y, ii) precise los usos compatibles y/o actividades que se puedan desarrollar sobre éste; sin embargo, hasta el momento no se cuenta con el pronunciamiento de la municipalidad; razón por la que corresponde continuar con la evaluación con lo que obra en el expediente de acuerdo al artículo 98° de “el Reglamento”^[2].

14.- Que, mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2021 (S.I. N° 07934-2021) (fojas 63), “la administrada” reitera la aprobación del requerimiento de venta directa, presentado mediante solicitud de ingreso N° 27522-2019; asimismo, adjunta el cargo de la solicitud S.I. N° 27522-2019 y los anexos presentados (fojas 64 y 78).

15.- Que, ante lo descrito en el párrafo que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 02053-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (fojas 81), informa a “la administrada” sobre la consulta formulada a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.

16.- Que, mediante escrito presentado el 13 de setiembre de 2021 (S.I. N° 23728-2021) “la administrada” reitera la calificación y aprobación de venta directa, respecto de su procedimiento de venta directa recaído en el expediente N° 832-2019/SBNSDDI, manifiesta que hasta el momento no ha recibido notificación y respuesta a su trámite.

17.-Que, teniendo en consideración que, esta Subdirección cuenta con la información brindada mediante S.I. N° 37103-2019 y 40323-2019, descritas en los párrafos décimo primero y décimo segundo de la presente resolución, motivo por el cual, se complemento la evaluación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (fojas 82), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 30 226,74 m² (representa el 98,55 % de “el predio”), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11022105 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 54108.
- ii. 445,42 m² (representa el 1,45 % de “el predio”), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11033922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 89819.

- iii. De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth del 22 de julio de 2009, se observa un área de ocupación de 6 132,00 m² (representa el 20 % de “el predio”), manteniéndose así hasta la imagen del 29 de julio de 2013, en la imagen del 06 de mayo de 2021, la ocupación se incrementó en aproximadamente a 11 200,00 m² (representa el 32 % de “el predio”), el área restante de 26 136,62 m² (representa el 68 % de “el predio”), se encuentra en condición de desocupado; asimismo, no se advierte delimitación física que restrinja el acceso de terceros a “el predio”.

18.- Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde evaluar la solicitud de venta directa considerando que si bien “la administrada” no precisa la causal de venta directa; sin embargo, manifiesta encontrarse en posesión desde la década de los noventa, por lo cual su solicitud de venta directa se encontraría enmarcado en la causales de posesión consolidada y otros supuesto de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”^[3], cuyos requisitos se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad**; y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **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.

19.- Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se debe ejercer sobre el predio de propiedad del Estado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

20.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del décimo séptimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[4] del período del 22 de julio de 2009, se observa un área de ocupación de 6 132,00 m² (representa el 20 % de “el predio”), manteniéndose así hasta la imagen del 29 de julio de 2013, en la imagen del 06 de mayo de 2021, la ocupación se incrementó en aproximadamente a 11 200,00 m² (representa el 32 % de “el predio”), el área restante de 26 136,62 m² (representa el 68 % de “el predio”), se encuentra en condición de desocupado; además, no se advierte delimitación física que restrinja el acceso de terceros a “el predio”, motivo por el cual “el predio” no cumple con los requisitos de las causales 3) y 4) de “el Reglamento”, descritos para en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

21.- Que, debemos precisar, que 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.

22.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01268-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que al 22 de julio de 2009, se observa un área de ocupación de 6 132,00 m² (representa el 20 % de “el predio”), manteniéndose así hasta la imagen del 29 de julio de 2013, siendo que en la imagen del 06 de mayo de 2021, la ocupación se incrementó en aproximadamente a 11 200,00 m² (representa el 32 % de “el predio”), el área restante de 26 136,62 m² (representa el 68 % de “el predio”), se encuentra en condición de desocupado; además, no se advierte delimitación física que restrinja el acceso de terceros a “el predio”, motivo por el cual “el predio” no cumple con los requisitos de las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, descritos en el décimo octavo considerando de la presente resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

23.- Que, deberá considerarse lo descrito en el ítem v), del noveno considerando y en el décimo tercer considerando de la presente resolución, en el sentido que no ha sido posible a esta Subdirección descartar que el área aproximada de 9 079,59 m² (representa el 29,60 % de “el predio”) se ubique en zona de riesgo, teniendo en consideración la zonificación asignada (Zona de Reglamento Especial – Riesgo de Suelos Inundables), debido que hasta el momento la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, no ha remitido la información requerida, lo que condiciona que esta Subdirección pueda determinar cuál es el área de libre disponibilidad.

24.- Que, lo antes expuesto constituyen razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

25.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

26.- 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.

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° 825-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1128-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre del 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 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

[3] Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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 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.

(...)

[4] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER ARTESANAL TRES QUEBRADAS CHEN CHEN** representado por su presidente Jacinto Gómez Méndez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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