



RESOLUCIÓN N° 0837-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 953-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PABLO AQUISE MAMANI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 396,00 m², ubicado en el Sector Cerillos, distrito de Samegua, 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 17 de agosto del 2021 (S.I. N° 21470-2021), **PABLO AQUISE MAMANI** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) y 3) del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – los documentos siguientes: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** memoria descriptiva, sin suscripción de profesional (fojas 4); **c)** plano perimétrico y ubicación, sin suscripción de profesional (fojas 6); **d)** copia certificada por notario Oscar Valencia H. del certificado de búsqueda catastral (fojas 7); **e)** partida registral N° 11043558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 10); **f)** imágenes fotográficas (fojas 11 al 13); **g)** impuesto predial, correspondiente al año 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, emitidos por la Municipalidad distrital de Samegua (fojas 14 al 21); **h)** certificado de posesión, emitido por la Municipalidad distrital de Samegua, emitido el 02 de marzo de 2006 (fojas 22); **i)** acta de constatación de posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Samegua el 11 de julio de 2013 (fojas 23); **j)** contrato de prestación de servicios del 10 de febrero de 2009 (fojas 25); **k)** contrato de servicios del 10 de mayo de 2009 (fojas 26); y, **l)** recibo de parte diario de trabajo N° 000963 del 24 de junio de 2008 (fojas 27).

4.- Que, de conformidad con el numeral 3 del Artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, de la LPAG, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), es un deber de la administración

encauzar de oficio el procedimiento cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, asimismo, en el artículo 223° de dicho T.U.O. se establece que el error en la calificación del recurso por parte del administrado no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter.

5.- Que, considerando que la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, tiene como pretensión la compraventa directa de “el predio” sustentado en la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, se colige que su requerimiento se encuentra sustentado en los incisos 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6.- 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.

7.- 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”.

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, 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° 01295-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2021 (fojas 28), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de “el predio” a partir de las coordenadas UTM consignadas en el plano perimétrico, en el Sistema de Coordenadas UTM 19S Datum WGS 84, se obtuvo un área gráfica de 9 395,78 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,78 m², dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii. De acuerdo al plano perimétrico presentado, “el predio” se ubica en el distrito de Samegua; sin embargo, de la consulta a la base gráfica del Presidencia del Consejo de Ministros, se verifica que “el predio” se encuentra gráficamente en el distrito de Moquegua.
- iii. 6 518,09 m² (69.37%), parcialmente en ámbito de mayor extensión de 197,694.92 m², inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11043558 de la Oficina Registral de Moquegua, identificado con el CUS N° 151276.
- iv. El área restante en 2 877,69 m² (30.63%), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- v. Consulta al Sistema de información geográfica del catastro minero – GEOCATMIN del Ingemmet, se verifica que “el predio” recae en ámbito del Derecho minero con el Código N° 050001507, denominado RADCAM 3, cuyo titular es Carlos Alberto Zúñiga Iriarte, situación vigente.
- vi. De las imágenes satelitales del programa Google Earth de fecha 22 de julio de 2009, “el predio” se encuentra sin delimitación física, totalmente desocupado, situación física que se mantiene hasta del 14 de junio de 2011, salvo una edificación cercada sin techo, asimismo, se visualiza una trocha carrozable que lo atraviesa, recién en la imagen del año 29 de julio de 2013 se observa indicios de ocupación. En la imagen del 28 de abril de 2016, la ocupación parcial se incrementa en 1% aproximadamente, además, en su interior se observa una aparente lotización, situación física que se mantiene hasta la imagen más reciente del 05 de junio de 2021, visualizando un incremento de la ocupación parcial en 5% de “el predio” aproximadamente.
- vii. Según el Plan de Desarrollo Urbano de Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, del análisis gráfico se verifica que “el predio” recae totalmente en Zonificación Pre Urbana – PU.

11.- Que, el área de 2 877,69 m² (representa el 30,63 % de “el predio”), no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud.

12.- Que, al haberse determinado que el área de 6 518,09 m² (representa el 69,37% de “el predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde evaluar la solicitud de venta directa considerando que si bien “el administrado” ha consignado en su solicitud la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, 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”[1], 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.

13.- 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.

14.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem vi)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[2] del período del 22 de julio de 2009, “el predio” se encuentra sin delimitación física, totalmente desocupado, situación física que se mantiene hasta el 14 de junio de 2011, salvo una edificación cercada sin techo, asimismo, se visualiza una trocha carrozable que lo atraviesa, recién en la imagen del año 29 de julio de 2013 se observa indicios de ocupación. En la imagen del 28 de abril de 2016, la ocupación parcial se incrementa en 1% aproximadamente, además, en su interior se observa una aparente lotización, situación física que se mantiene hasta la imagen más reciente del 05 de junio de 2021, visualizando un incremento de la ocupación parcial en 5% aproximadamente.

15.- 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.

16.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 01295-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período del 22 de julio de 2009 al 14 de junio de 2011 se trata de un terreno que se encuentra sin delimitación física, totalmente desocupado, el 29 de julio de 2013 se observa indicios de ocupación, el 28 de abril de 2016, se observa ocupación parcial se incrementa en 1% aproximadamente, 05 de junio de 2021, visualizando un incremento de la ocupación parcial en 5% aproximadamente; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

17.- Que, en tal sentido corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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

19.- 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° 857-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1165-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2021.

[1] 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.

[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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PABLO AQUISE MAMANI**, 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