

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 254-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VALLECITO CHEN CHEN**, representado por Jakelin Galván Ninaraqqi Pelaiza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de **dos (02) predios** sin continuidad geográfica de: **14 408,2 m²** (en adelante **“el predio 1”**) y de **880, 83 m²** (en adelante **“el predio 2”**), ubicada en el Sector Chen Chen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua.

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 47º y 48º 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 27 de febrero de 2019 (S.I. N° 06416-2019), la **ASOCIACIÓN VALLECITO CHEN CHEN**, representado por su presidenta, Jakelin Galván Ninaraqqi Pelaiza, (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio 1” y “el predio 2”, manifestando que los asociados ejercen la posesión del terreno desde 1999 pero no invoca la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de la representante de “la administrada” (fojas 3); **b)** copia del certificado de vigencia de la partida N° 05003654 del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 4); **c)** copia simple de la partida registral N° 05003654 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Moquegua – publicidad N° 08661278 (fojas 6); **d)** copia simple de la solicitud del 10.01.2019 suscrita por la presidenta de “la Asociación” dirigida al Alcalde de la Municipalidad de Mariscal Nieto sobre pedido de proceso de formalización de terrenos (fojas 7), **e)** copia la solicitud de fecha 14.08.2017 suscrita por representante de “la Asociación” dirigida al Alcalde de la Municipalidad de Mariscal Nieto (fojas 9); **f)** copia de la Carta N° 895-2017-GDUAAT/GM/MPMN del 11.09.2017 (fojas 10); **g)** copia de la solicitud dirigida a alcalde de la Municipalidad de Mariscal Nieto de Moquegua del 03.03.2015 pidiendo audiencia (fojas 11); **h)** copia del Oficio N° 121-2014-DRA.MOQ/DSFLPA del 30.01.2014 solicitando acceso a la información a la Municipalidad de Mariscal Nieto de Moquegua por parte de la Gobierno Regional de Moquegua (fojas 12); **i)** copia de la Carta N° 603-2010-GDUAAT/GM/MPMN del 01.09.2010 (fojas 13); **j)** copia simple del Oficio N° 113-2010-AAMN/DRA.MOQ del 30.04.2010 (fojas 14); **k)** copia simple solicitud

de fecha 07.09.2007, dirigida a la Municipalidad de Mariscal Nieto de Moquegua, (fojas 15), **l)** copia del Oficio N° 010-2007-AV.CHEN.CHEN.MOQ. del 23.08. 2007 (fojas 16); **m)** copia de la solicitud de fecha 20.03.2006 relativo a un pedido de certificado catastral de linderos y colindancias (fojas 17); **n)** copia de la Carta N° 16-2006-GDUA/MPMN del 06.02.2006 (fojas 18); **ñ)** copia del oficio N° 0319-2006-A/MPMN del 07.04.2006 (fojas 19); **o)** copia de la solicitud de ratificación de adjudicación de terrenos en venta directa del 28.09.2004 (fojas 20); **p)** copia de la solicitud de adjudicación de terreno del 15.08.2003 (fojas 21); **q)** copia de la solicitud sobre adjudicación de terrenos eriazos del estado del 14.10.2003 (fojas 25); **r)** copia de la solicitud de certificación de propiedad del estado del abril del 2003 (fojas 26); **s)** copia de la solicitud de copias certificadas del 19.12.2002 (fojas 27, 28, 29 y 30); **t)** copia de la solicitud de fecha 06.08.2002 (fojas 31); **v)** copia del Oficio N° 942-2002-A/MPMN del 31.10.2002 (fojas 32-33), **w)** copia de la solicitud de copias autenticadas del 13.11.2002 (fojas 34); **x)** copia de la solicitud de visado de planos perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva del 22.10.202 (fojas 35); **y)** copia de la solicitud de copias autenticadas del 13.11.2002 (fojas 36); **z)** copia simple de la solicitud sobre apersonamiento a la instancia del 07.05.2001 (fojas 37); **a1)** copia de la solicitud de fecha 06.11.2001 (fojas 38); **a2)** copia simple del Informe N° 039-2001-PEET-CR/DRA.MOQ/AT del 17.08.2001 (fojas 41); **a3)** copia la solicitud de apersonamiento a la instancia del 07.05.2001 (fojas 43); **a4)** copia de la solicitud de autorización para utilización de aguas del 03.07.2000 (fojas 44); **a5)** copia simple de la Resolución Administrativa N° 059-2000-ATDR.M/DRA.MOQ del 14.07.2000 (fojas 47); **a6)** copia de la constancia de posesión emitida por la Dirección Regional Agraria de Moquegua del 22.02.2002 (fojas 48); **a7)** copia de la solicitud de otorgamiento del contrato de compra venta de terreno eriazo del 14.12.2000 (fojas 50); **a8)** copia simple del acta de acuerdo del 02 de enero de 2000 emitida por la EPS Moquegua S.R.L.tda (folios 54); **a9)** copia de la solicitud con sello y N° de expediente 07717 del 03.11.1999 (fojas 55); **a10)** copia del Oficio N° 1445 del 15.11.1999 (fojas 56); **a11)** copia del contrato de suministro de energía eléctrica del 28.05.2010 (fojas 57); **a12)** copia simple del recibo de pago de Luz de Sur de setiembre del 2018 (fojas 58); **a13)** copia de la partida N° 11022107 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 59); **a14)** copia de tres imágenes del Google Earth (fojas 62); **a15)** copia simple de búsqueda N° 2016-4073090 (fojas 63-65); **a15)** memoria descriptiva - área 880.83 m², suscrito por ingeniero civil, Oscar A. Mamani Quispe (fojas 67); **a16)** plano perimétrico – P-02, suscrito por ingeniero civil, Oscar A. Mamani Quispe (fojas 69); **a17)** memoria descriptiva - área 14,408.21 m², suscrito por ingeniero civil, Oscar A. Mamani Quispe (fojas 70); **a18)** plano perimétrico – P-01, suscrito por ingeniero civil, Oscar A. Mamani Quispe (fojas 72); **a19)** 02 CD (fojas 73).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, vigente al momento de la presentación de la solicitud, ha sido derogado 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 legal¹, 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, 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”.

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 la solicitud.

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.

(...)

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica emitiendo el Informe Preliminar N.° 372-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 (fojas 76) determinándose, entre otros, respecto a “el predio” que:

RESPECTO A “EL PREDIO 1”:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11022107 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 54110.
- ii) 2 284,35 m² (15,85%), se superpone con vía local, por lo que es necesario realizar consulta a la entidad correspondiente a fin de establecer el derecho de vía.
- iii) Según el plano de Zonificación y Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Moquegua – Samegua 2016 – 2026 recae en: 11 140,13 m² (77.32 %) sobre **Otros Usos – OU** (Aeródromo, terminal terrestre de carga, plataforma logística), 3 268,08 m² (26.68 %) sobre **Área de Circulación**.

RESPECTO A “EL PREDIO 2”:

- a. 535,25 m² (60.77%) recae en ámbito de mayor extensión inscrita a favor de la Estado en la partida registral N° 11022108 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 54111.
- b. 14,74 m² (1.67%) recae en ámbito de mayor extensión inscrita a favor de la **Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto** en la partida registral N° 11013978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 110871.
- c. 25,68 m² (12.92%) recae en ámbito de mayor extensión inscrita a favor de la **Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto** en la partida registral N° 11013977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 110869.
- d. El área de 305,16 m² (34,64%) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- e. Se superpone con vía local en 91,07 m² (10.34%), dividido en: **a)** 83,55 m² (9.49%) por área sin antecedente registral; y, **b)** 7,51 m² (80.85%) recae en la partida N° 11013977. Precizando que las áreas son aproximadas, por lo que es necesario realizar consulta a la entidad correspondiente a fin de establecer el derecho de vía.
- f. 167,75 m² (19.04%) se superpone parcialmente en Sitio Arqueológico “**Chen Chen M1 Sectores 11, 12, 24, 25, 26**” declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional 593/INC del 27 de junio de 2002, de acuerdo a la base gráfica del Ministerio de Cultura, precisando que: **a)** 1,32 (0.15 %) recae sobre la partida N° 11022108; **b)** 8,13 (0.92%) recae sobre la partida N° 1103978; y, **c)** 158,30 m² (17.97%) recae en área sin antecedente registral.
- g. Cabe precisar que sobre el área superpuesta con sitio arqueológico se encuentra afectada por vía local en 49,46 m² (5.62 %).
- h. Según el plano de Zonificación y Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Moquegua – Samegua 2016 – 2026 recae en: 775,26 m² (88.02 %) sobre **Otros Usos – OU** (Aeródromo, terminal terrestre de carga, plataforma logística) y 105,56 m² (11.98 %) sobre **Zona de Reglamentación Especial – ZRE 3** (zonas arqueológicas).
- i. Asimismo, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth respecto a “el predio 1” y “el predio 2”, durante el período de setiembre del 2005 y diciembre del 2018, se observa que se encuentran en zona de expansión urbana, en cuyo entorno se advierte terrenos de cultivos que representa el 90% aproximadamente; además, se advierte indicios de ocupación a partir del 2005, no encontrándose delimitado por obra civil de carácter permanente, precisando que las edificaciones corresponden a ambientes

independientes destinados a vivienda tipo biohuerto, con acceso por vía colectora Av. Principal encontrándose a 150 m² de distancia de la Planta de Tratamiento de Agua Potable.

11. Que, en relación al área 305,16 m² (34,64% que forma parte de “el predio 2”), señalado en el ítem **d)** del informe preliminar que consta en el décimo considerando de la presente resolución, no puede ser objeto de venta directa, dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”². No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado..

12. Que, en virtud de lo expuesto, las áreas de 14,74 m² (1.67 % que forma parte de “el predio 2”) y 25,68 m² (12.92 % que forma parte de “el predio 2”) se encuentran inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto en las partidas registrales N° 11013978 y N° 11013977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, respectivamente; razón por la cual dichas áreas no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56° de “el Reglamento”.

13. Que, en relación al área de 167,75 (19.04 % que forma parte de “el predio 2”) se superpone parcialmente con el Sitio Arqueológico denominado “**Chen Chen M1 Sectores 11, 12, 24, 25, 26**”, el cual constituye Patrimonio Cultural de la Nación, bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles; de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993, concordado con el segundo párrafo del artículo 5° y el numeral 6.1) de su artículo 6° de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; motivo por el cual no es posible que esta Superintendencia pueda ejercer algún acto de disposición sobre ésta.

14. Que, en atención a lo indicado en el décimo considerando, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:

- Mediante el Oficio N° 14444-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (fojas 94), se consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en el marco del D.L. N° 1202. Al respecto, mediante Oficio N° 195-2019-COFOPRI/OZMOQ presentado el 2 de mayo de 2019 (S.I. N° 14460-2019), COFOPRI informó, que según la base gráfica con que cuenta no se superpone a polígonos en las que se encuentra llevan do a cabo procesos de saneamiento físico – legal (fojas 95).
- Mediante Oficio N° 1797-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019 (fojas 96), reiterado a través del Oficio N° 2541-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2019 y Oficio N° 3287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019, se requirió a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, informe lo siguiente: **i)** si “los predios” recaerían dentro de secciones viales; y, **ii)** de ser el caso, precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaerían “los predios” (fojas 97 y 101). Al respecto, mediante Oficio N° 020-2019-SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN presentado el 13 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30396-2019) y Oficio N° 1396-2019-A/MPMN presentado el 08 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36242-2019), la referida comuna, indicó que el predio si recae sobre sección vial ARTERIAL, tal como figura en el gráfico 1 y que la sección vial transversal es de 20.00 ml, tal como figura en el gráfico 2 (fojas 98 y 102).

15. Que, en virtud a la información proporcionada por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00487-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2020 (fojas 105), en el cual se concluye respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, lo siguiente:

- a. “**El predio 1**”, se encuentra afectado por derecho de vía de 20m de ancho en 3 153,15 m² (21.88%), fraccionado el área sin afectación en dos ámbitos sin continuidad física, de 10 569,08 m² (73,35 %) y 685,97 m² (4,76 %) que abarca un área de 11 255,05 m² (78,12%).
- b. “**El predio 2**”, se encuentra afectado por derecho de vía de 20m de ancho en 635,23 m² (72.12%), fraccionado el área sin afectación en dos ámbitos sin continuidad física, de 144,97 m² (16,46%) y

² Artículo 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.

100,63 m² (11,42%) que abarca un área de 245,60 m² (27,88 %).

16. Que, las áreas descritas en el párrafo anterior, se superponen con área de circulación y derecho de vías, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno; en la medida que no puede disponerse sobre bienes de dominio público (área de circulación y vías); de conformidad con lo previsto en el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú y concordado con el literal 2⁴ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

17. Que, en atención a la información proporciona por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, esta Subdirección consideró pertinente realizar una nueva consulta, a través del Oficio N° 01662-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (fojas 107), a fin de que nos informen, si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; y además, si las citadas áreas cuentan o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL que tiene a su cargo. Al respecto, mediante Oficio N° D000001-2020-COFOPRI-OZMOQ presentado el 02 de septiembre de 2020 (S.I. N° 13565-2020), COFOPRI, informó, entre otros, que verificado el Programa Google Earth, se observa que no cumple con los requisitos para ser considerados como Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL toda vez que, al 24 de noviembre del 2010 y en la actualidad tienen uso agrícola, incumpliendo el requisito indispensable de la finalidad, al no comprender una posesión informal con fines de vivienda conformada como agrupamiento de viviendas (fojas 108).

18. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 02341-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre del 2020 (fojas 110), solicitó a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Moquegua, nos informe, lo siguiente: **i)** si se viene tramitando o evaluando alguna solicitud relacionada con “los predios”, **ii)** si la solicitud de “la administrada”, puede ser evaluada en el marco legal de sus competencias, **iii)** si tiene naturaleza agrícola, y, **iv)** si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Moquegua. La consulta fue puesta en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 02368-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2020. Al respecto mediante Oficio N° 578-2020-GRM/GRA.MOQ presentado el 20 de octubre de 2020 (S.I. N° 17416-2021, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Moquegua, remite el Informe N° 0091-2020-GRM/GRA/C-OSFLPA, en el cual se concluye lo siguiente: **a)** no existe solicitud ni trámite de parte de la administrada con respecto a dichos predios; **b)** la solicitud de “la administrada” no puede ser evaluada bajo el marco legal de competencia de la Gerencia Regional de Agricultura ya que dichos predios se encuentran dentro del Plan Director Urbano; **c)** dichos predios sí tienen naturaleza agrícola, tal como se puede apreciar de la vista satelital; y, **d)** no se encuentra incluido ni parte de algún proceso de formalización a cargo de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Moquegua por encontrarse dentro del Plan Director Urbano vigente 2016-2016..

19. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto en el décimo sexto y décimo séptimo considerando, se colige que solo el área total de 11 436.81 m² que está conformada por parte de “el Predio 1” y del “Predio 2”, se encuentra inscrito a favor del Estado y constituyen predios de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- La copia simple de la solicitud del 10.01.2019 suscrita por la presidenta de “la Asociación” dirigida al Alcalde la Municipalidad de Mariscal Nieto sobre pedido de proceso de formalización de terrenos (fojas 7), la solicitud de fecha 14.08.2017 suscrita por representante de “la Asociación” dirigida al Alcalde de la Municipalidad de Mariscal Nieto sobre pedido de proceso de formalización de terrenos (fojas 10), la Carta N° 895-2017-GDUAAAT/GM/MPMN del 11.09.2017 sobre respuesta de formalización de terreno (fojas 10); se tratan solicitudes de adjudicación de terrenos en los cuales si bien manifiestan que estarían en posesión del predio los documentos, son documentos de fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.

³ **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

- La copia de la solicitud dirigida a alcalde de la Municipalidad de Mariscal Nieto de Moquegua del 03.03.2015 pidiendo audiencia (fojas 11); corresponde a un requerimiento de “la Asociación” realizado con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; por lo que no es un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de los predios.
- La copia del Oficio N° 121-2014-DRA.MOQ/DSFLPA del 30.01.2014 solicitando acceso a la información a la Municipalidad de Mariscal Nieto de Moquegua por parte del Gobierno Regional de Moquegua (fojas 12) por lo que no acredita formalmente la posesión de los predios.
- La copia de la Carta N° 603-2010-GDUAAAT/GM/MPMN del 01.09.2010 (fojas 13), referente a una autorización de instalación del servicio de agua potable y energía eléctrica, el Oficio N° 113-2010-AAMN/DRA.MOQ del 30.04.2010 (fojas 14), sobre una inspección ocular en terrenos que ocupan “la Asociación”, la Carta N° 16-2006-GDUA/MPMN del 06.02.2006 (fojas 18), el oficio N° 0319-2006-A/MPMN del 07.04.2006 (fojas 19) referente a certificado catastral, el Oficio N° 942-2002-A/MPMN del 31.10.2002 (fojas 32 y 33), el Oficio N° 1445 del 15.11.1999, referente a la solicitud registro N° 0771 (fojas 56). Al respecto, si bien estos documentos han sido emitidos por entidades públicas y son de fecha anterior al 25 de noviembre del 2010; con estos “la Asociación” no puede acreditar formalmente la posesión ni antigüedad de “los predios”, dado que no cumple con lo establecido en el literal j.5 “la Directiva”.
- La copia simple de la solicitud de fecha 07.09.2007, dirigida a la Municipalidad de Mariscal Nieto de Moquegua, relativo a una subsanación de un trámite ante dicha comuna (fojas 15), el Oficio N° 010-2007.AV.CHEN.CHEN.MOQ. del 23.08. 2007 (fojas 16) relativa a una solicitud de copia ante la referida comuna, la solicitud de fecha 20.03.2006 (fojas 17) relativo a un pedido de certificado catastral de linderos y colindancias; la solicitud de ratificación de adjudicación de terrenos en venta directa del 28.09.2004 (fojas 20), la solicitud de adjudicación de terreno del 15.08.2003 (fojas 21), la solicitud sobre adjudicación de terrenos eriazos del estado del 14.10.2003 (fojas 25), la solicitud de certificación de propiedad del estado del abril del 2003 (fojas 26), la solicitud de copias certificadas del 19.12.2002 (fojas 27, 28, 29 y 30), solicitud de fecha 06.08.2002 (fojas 31), la solicitud de copias autenticadas del 13.11.2002 (fojas 34), la solicitud de visado de planos perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva del 22.10.202 (fojas 35), la solicitud de copias autenticadas del 13.11.2002 (fojas 36), la solicitud sobre apersonamiento a la instancia del 07.05.2001 (fojas 37), la solicitud de fecha 06.11.2001 (fojas 38), la solicitud de apersonamiento a la instancia del 07.05.2001 (fojas 43); la solicitud de autorización para utilización de aguas del 03.07.2000 (fojas 44); la solicitud de otorgamiento del contrato de compra venta de terreno eriazo del 14.12.2000 (fojas 50), la solicitud con sello y N° de expediente 07717 del 03.11.1999 (fojas 55). Al respecto, revisados cada uno de los documentos antes mencionados se observa que se trata de diversos pedidos ante entidades públicas por parte de “la Asociación” y que si bien son de fecha anterior al 25 de noviembre del 2010; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión y antigüedad en los predios, dado que no cumple con lo establecido en el literal j.5 “la Directiva”.
- La copia simple de la Resolución Administrativa N° 059-2000-ATDR.M/DRA.MOQ del 14.07.2000 (fojas 47); si bien ha sido emitida por una entidad pública no es posible determinar con los datos que figuran en dicho documento que correspondan a los predios.
- La copia simple del Informe N° 039-2001-PEET-CR/DRA.MOQ/AT del 17.08.2001 (fojas 41), de la lectura de dicho informe se advierte que señalan datos técnicos y hacen referencia a que los socios de “la Asociación” tienen la conducción y posesión de un predio; sin embargo, no se puede determinar que correspondan a los predios solicitados, ya que los datos consignados son insuficientes para correlacionarlos.
- La constancia de posesión emitida por la Dirección Regional Agraria de Moquegua del 22.02.2002 (fojas 48), este no consigna información técnica suficiente para determinar la correspondencia con los predios solicitados.
- La copia simple del acta de acuerdo del 02 de enero de 2000 (folios 54), emitida por la EPS Moquegua S.R.L.tda, el contrato de suministro de energía eléctrica del 28.05.2010 (fojas 57), en la medid que el primero, se trata de un acuerdo para la distribución de agua residual producto del lavado de filtros de la planta Chen Chen y el segundo, se trata de un contrato para la prestación del servicio de energía eléctrico para los pobladores del Vallecito Chen Chen, por lo tanto, estos documentos no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en “los predios”.
- La copia simple del recibo de pago de Luz de Sur del mes de setiembre del 2018 (fojas 58). Al respecto, se advierte que trata del pago por concepto de servicio de luz para la dirección de APV Vallecito Chen Chen Nro. A 8 Moquegua, Mariscal Nieto y además que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “los predios”.

- Por otro lado, de la revisión de la copia simple de la partida registral N° 08661278 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 05), correspondiente a la Asociación Vallecito Chen Chen, se advierte que figura como presidenta de la referida asociación doña Jakelin Galvan Ninaraqui Pelaiza, quien tuvo facultades vigentes hasta el 31 de agosto de 2019; por lo que, deberá acreditar su representación y legitimidad presentando la documentación pertinente, que acredite que cuenta con facultades de representación vigente.

20. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 00196-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2021 (en adelante “el Oficio”), se requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformular el área de la solicitud de venta directa; **ii)** indicar si se acoge a la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN; **iii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la antigüedad y posesión del “ el Predio 1” y “ el Predio 2”; **iv)** presentación del poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, de acuerdo al literal j.6 del numeral 6.2. de la Directiva N° 006-2014/SBN; y, **v)** acreditar la representación y legitimidad de la Presidente de “la administrada”, otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O de la Ley N° 27444”).

21. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue enviado vía correo electrónico: jakelin.13.nipe@gmail.com con fecha 19 de enero de 2021, sin obtener el acuse de recibo respectivo, por lo que se procedió a notificar “el oficio” al domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución; sin embargo no fue posible realizar la diligencia de notificación, en la medida que no se pudo ubicar la dirección por falta de referencias, según se advierte del acta de primera visita de fecha 09 de febrero de 2021. Razón por la cual, esta Subdirección procedió a notificar a “la administrada” en el domicilio que figura en su Documento Nacional de Identidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21.2⁵. del “T.U.O de la Ley N° 27444”, a través del Oficio N° 01185-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2021 pero éste fue devuelto por motivo de no indicar la dirección incorrecta y no ubicar a “la administrada” en el C.P. Chen Chen, tal como consta en el acta de primera visita de fecha 29 de marzo de 2021 (fojas 121 y 124).

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que “el Oficio” fue notificado el 22 de abril de 2021 conforme se advierte del cargo (fojas 120), donde figura el acuse de recibo por parte de “la administrada”. En tal sentido, se tiene que el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 17 de mayo de 2021.**

23. Que, posteriormente al realizar la revisión integral de las áreas de titularidad del Estado y de libre disponibilidad de “el predio 1” y “el predio 2” señaladas en “el Oficio”, se advierte un error aritmético en torno al área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, siendo lo correcto el área disponible de **11 361.12 m²**, lo que fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N°. 03451-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (fojas 125) (en adelante “el Oficio 1”), otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

24. Que, es conveniente precisar que el “el Oficio 1” fue notificado a “la administrada” el 23 de agosto del 2021 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por “la administrada”, según consta en el cargo (125). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4⁶ del artículo 21 del “T.U.O de la Ley N°. 27444”.

⁵ 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

⁶ 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **09 de setiembre del 2021**.

25. Que, mediante escrito presentado el 06 de setiembre del 2021 (S.I. N° 23045-2021) (fojas 126), “la administrada” dentro del plazo establecido adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta contenidas en “el Oficio” y “el Oficio 1”, por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

Respecto a reformular el área de la solicitud de venta directa:

De la evaluación de la documentación presentada por “la administrada” se observa que no ha cumplido con reformular el área de venta directa, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a indicar si se acoge a la causal d) de “el Reglamento” que sustenta la solicitud:

Revisada la solicitud se advierte que “la administrada” señala que tiene posesión desde hace más de 20 años en “los predios”. Al respecto, debemos precisar que de acuerdo a la normativa vigente las causales de venta directa por posesión se encuentran reguladas en los numerales 3) y 4) establecidas en el artículo 222º de “el Reglamento” que tienen como presupuesto en común la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en tal sentido se prescinde de la presente observación.

Respecto a la documentación que acreditaría la posesión de “el predio”

Revisada la solicitud se observa que “la administrada” adjunta la siguiente documentación:

- a) Copia del Cira N°. 70-2019-DDCMOQ/MC del 30 de octubre de 2019 (fojas 129). Al respecto, se observa que se trata de un certificado de inexistencia de restos arqueológicos, emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- b) Copia de plano de lotización (fojas 131); se advierte que se trata de un plano que contiene el número de lotes y áreas de un área de terreno, razón por la cual no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- c) Copia del recibo de pago del servicio de Luz de Sur de agosto del 2021 (fojas 131-reverso) ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- d) Copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto del 05 de diciembre de 2019 (fojas 132), el documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita formalmente la posesión de “el predio”.

Por lo antes expuesto, de la evaluación de los documentos descritos, se observa que “la administrada” no acreditaría formalmente la posesión de “el predio”; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar a tercera observación.

Respecto a que presente el poder para la adquisición de la totalidad del predio, de acuerdo al literal j.6 del numeral 6.2. de “la directiva”:

Revisada la solicitud de venta, se advierte que “la administrada” no ha presentado lo requerido por esta Subdirección; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la cuarta observación.

Respecto a que acredite su nombramiento y facultades vigentes de la presidenta de “la administrada”:

Revisada la solicitud de venta, se advierte que “la administrada” adjunta copia del certificado de vigencia de la partida N°. 05003654 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 130), donde figura el cargo de presidente de la Asociación Vallecito Chen Chen a favor de Jakelin Galvan Ninaraqui Pelaiza; por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la quinta observación.

26. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumplió con subsanar una de las observaciones formuladas; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

27. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 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° 00858-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2021; y, los Informes Técnicos Legales N° 1160-2021/SBN-DGPE-SDDI, 1161-2021/SBN-DGPE-SDDI, 1162-2021/SBN-DGPE-SDDI y 1163-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN VALLECITO CHEN CHEN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el “ROF de la SBN”.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario