



RESOLUCIÓN N° 225-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de marzo de 2019

VISTO

El Expediente N° 656-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "OLGA PRIMITIVA OLIVERA SOSA"**, representada por su presidente, Teófilo Escalante Ruelas, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 94 640,37 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Moquegua, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 05002829 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Tacna de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 43107, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 23 de octubre de 2015 [(S.I. N° 25006-2015)fojas 1] la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa, representada por Teófilo Escalante Ruelas (en adelante "la Asociación") solicitó la venta directa del área de 94 640,37 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Moquegua, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 05002829 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Tacna de la Oficina Registral de Moquegua, en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la partida registral N° 11020367 del Registro de Personas Jurídicas (foja 8); **b)** certificado de vigencia de poder a nombre de Teófilo Escalante Ruelas (foja 15); **c)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastra, emitido por la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna SUNARP (foja 23); **d)** copia simple del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos CIRA N° 2011-028-DRC-MOQ/MC, del 20 de diciembre de 2011 (foja 27); **e)** Memoria Descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Milton Condori Colana (foja 33); **f)** Planos perimétrico y de ubicación (foja 40 al 42); **g)** copia certificada del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos del 16 de diciembre de 2011 (fojas 46); **h)** copia



certificada del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 033-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto Moquegua, el 28 de mayo de 2015 (foja 50); **i**) copia certificada del recibo de pago por tributos municipales del año 2014, emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco a nombre de "la Asociación", con sello de cancelación 30 de enero de 2014 y 4 de febrero de 2014 (foja 53-56); **j**) copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de San Francisco a nombre de "la Asociación", del año 2009 (foja 57); **h**) copia certificada del recibo de pago por tributos municipales de los años 2011 y 2012, emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco a nombre de personas naturales, con sello de cancelación 26 de marzo de 2013 (foja 59); **i**) copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de San Francisco a nombre de personas naturales, del año 2011 y 2012 (foja 62); **j**) copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 00410-2010-GDUAAT/GM/MPMN, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 6 de agosto de 2017 (foja 335); **k**) copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 097-2008-A/MCPSF, emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco, el 28 de agosto de 2008 (foja 337); **l**) copia certificada del Certificado de Vivencia N° 056-2010-GM-M.C.S.F, emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco, el 4 de octubre de 2010 (foja 342); **m**) copia certificada de la Constancia, emitida por la Municipalidad del Centro Poblado San Francisco, el 11 de diciembre de 2013 (foja 344); **n**) copia del Acta de Diligencia de Constatación Judicial de Posesión de "la Asociación" del 28 de marzo de 2011, suscrita por el Juez de Paz Centro Poblado San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (foja 345); **o**) Copia certificada de Constancias de Posesión emitida a personas naturales, otorgadas por la misma "Asociación" y/o por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (foja 355); **p**) Copia simple del Libro Padrón de Socios (foja 698); **q**) Copia certificada del Acta de Asamblea General Extraordinaria, en la cual se otorga facultades al presidente, Teófilo Escalante Ruelas, para los trámites ante la SBN (foja 936).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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", la "Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, mediante Informe Preliminar N° 085-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017 (foja 1207), se determinó, entre otros, respecto de "el predio" que se encuentra totalmente sobre el ámbito del predio inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 05002829 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, identificado con el CUS N° 43107; desvirtuándose la existencia de duplicidad registral con la partida registral N° 11007311 de propiedad de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto



RESOLUCIÓN N° 225-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el artículo 77° de “el Reglamento” prevé las causales de excepción para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, siendo una de ellas la establecida en el literal c); precisando, sin embargo, que no sólo basta con que se cumplan los requisitos, sino que además lo solicitado no debe encontrarse comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



9. Que, de la documentación presentada, así como de la inspección técnica realizada el 14 de abril de 2016 por esta Subdirección, registrada en la Ficha Técnica N° 284-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017 (fojas 1238), se observó que la mayor parte de “el predio” viene siendo ocupado por “la Asociación” con fines de vivienda.

10. Que, siendo así, se debe determinar si lo solicitado por “la Asociación” se encuentra comprendido dentro de las normas especiales de competencia del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.



11. Que, al respecto, el artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva “La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010¹”; por lo que, mediante el Oficio N° 2312-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (fojas 1212) y Oficio N° 2922-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (fojas 1538), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Moquegua del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”.



12. Que, con Oficio N° 770-2018-COFOPRI/OZMOQ presentado el 04 de diciembre de 2019 [(S.I. N.° 43961-2018) fojas 1539], el Jefe de la Oficina Zonal de Moquegua de COFOPRI, Álvaro Alberto Condori Luna, informa que su representada viene desarrollando acciones de Saneamiento Físico y Legal del Programa de Adjudicación de Lotes con fines de vivienda en “la Asociación”, conforme lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de acceso a la propiedad formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad forma, y por el Decreto Supremo N° 014-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda y Decreto Supremo N° 001-2018-VIVIENDA, que modifica el reglamento de los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda.

13. Que, en ese marco legal, habiendo informado la Oficina Zonal de Moquegua de COFOPRI que se viene desarrollando acciones de Saneamiento Físico y Legal del “Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda –PAL” en “la Asociación”, que regula el Decreto Legislativo N° 1202 y su Reglamento, el cual constituye una norma especial de competencia del COFOPRI, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la Asociación”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

¹ Fecha de publicación de la Ley N.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe Técnico Legal N° 260-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "OLGA PRIMITIVA OLIVERA SOSA"**, representada por su presidente, Teófilo Escalante Ruelas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES