

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0627-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 166-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA 16 DE MARZO** representada por su presidente Fidel Quispe Belizario, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11 850.32 m², ubicado en el sector Noreste de la ciudad del Centro Poblado de Chen Chen, con acceso a través de la carretera Binacional altura Km. 3, distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto y departamento de Moquegua; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2016 (S.I. N° 02925-2016), la Asociación de Vivienda "16 de Marzo" representada por su presidente Fidel Quispe Belizario (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** acta de constatación judicial emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen el 22 de enero de 2015 (fojas 3); **b)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 0295-2013-GDUAAT/GM/MPMN emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto Moquegua el 17 de febrero de 2013 (fojas 6); **c)** copia legalizada del certificado de inexistencia de zona de reserva turística emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional Moquegua el 18 de diciembre de 2014 (fojas 7); **d)** copia legalizada del oficio N° 654-2014-GR.M-DIRCETUR.MOQ.DT emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional Moquegua el 18 de diciembre de 2014 (fojas 8); **e)** copia legalizada del oficio N° 491/3° Brig. Blind/C-CP/10.00 emitido por el Ministerio de Defensa del Ejército del Perú el 19 de diciembre de 2014 (fojas 9); **f)** copia legalizada del contrato de suministro de energía eléctrica instalación nueva emitido por Electrosur S.A. el 15 de diciembre de 2014 (fojas 10); **g)** boleta de venta N° 212-0044866 emitido por Electrosur S.A. el 15 de diciembre de 2014 (fojas 11); **h)** contrato de prestación de servicios de Agua Potable y Alcantarillado EPS Moquegua S.A. el 2 de febrero de 2004 (fojas 12); **i)** solicitud de acceso a los servicios de saneamiento emitido por el EPS Moquegua S.A. de 20 de octubre de 2014 (fojas 14); **j)** presupuesto de instalación de conexión domiciliar de desagüe emitido por el EPS Moquegua S.A. de 20 de octubre de 2014 (fojas 15); **k)** factibilidad a los servicios de Saneamiento N° 155 emitido por el EPS Moquegua S.A. de 20 de octubre de 2014 (fojas 16); **l)** contrato de prestación de servicios de saneamiento emitido por el EPS Moquegua S.A. (fojas 17); **m)** constancia N° 012-2013-ODCM emitido por el Comité Provincial de Defensa Civil de Moquegua el 15 de abril de 2013 (fojas 18); **n)** recibos emitidos por el EPS Moquegua S.A. de 25 de agosto de 2014, 12 de febrero de 2014 (fojas 20 al 23); **o)** partida registral N° 11028284 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 24); **p)** acta extraordinaria de 22 de marzo de 2015 (fojas 25); **q)** copia legalizada de Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 26); **r)** planos perimétricos y ubicación suscrito por el arquitecto Alonso Aragón Calcín (Laminas P-01; P-02 y P-03) (fojas 27 al 32); **s)** memoria descriptiva (fojas 33); **t)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 4 de febrero de 2015 (fojas 35); y, **u)** partida registral N° 05013354 del Registro de Personas de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 37).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. 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 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 las solicitudes.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, esta Subdirección al haber advertido que aparentemente “el predio” se encontraba superpuesto con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano – Ministerio de Vivienda – Dirección Regional Moquegua en la partida registral N° 05013354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, en virtud a lo dispuesto en la Resolución Directoral N° 028-88-VC-6800, D.S. N° 004-85-VC, D.S. N° 004-86-VC, D.S. N° 033-85-VC, D.S. N° 025-78-VC y R.M. N° 248-86-VC con las facultades conferidas por Decreto legislativo N° 143, D.S. N° 002-86-VC; mediante Oficio N° 2658-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019, solicitó a la Editora Perú-Diario Oficial “El Peruano” remita copia de las citadas normas; siendo que, en atención al citado requerimiento, la citada empresa mediante carta N° 047-M0000-SI-EP-2019 del 27 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32062-2019) remitió las normas solicitadas.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes de Brigada N° 669-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 765-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2016 y 21 de junio de 2017, así como los Informes Preliminares N° 1308-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 534-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 y 25 de junio de 2020, concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico y de ubicación, se determina un área gráfica de 11 850,38 m², existiendo una discrepancia de 0,06 m² con el área consignada de 11 850,32 m², la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral registral y será considerada en la presente evaluación
- ii. 6 652,99 m² (56.14% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 05013354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 44083 (en adelante el “área disponible”).
- iii. 5 197,38 m² (43.86% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedente registral a favor del Estado,
- iv. El “área disponible” se ve afectada por la Concesión Definitiva de Distribución de Electricidad inscrita en la Partida Registral N° 05000524 a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A, otorgada mediante Resolución Suprema N° 043-94-EM del 5 de agosto de 1994.
- v. No es posible establecer compatibilidad de la zonificación vigente con el uso del “área disponible”, dado que los planos de zonificación (publicación WEB y la información remitida en medio digital por la municipalidad) contienen información contradictoria;
- vi. Se ubica en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, comprende una lotización o posesión informal, ocupando aproximadamente el 90% de la extensión y la totalidad del “área disponible”, según las imágenes satelitales del Google Earth del período 2009-2019.

10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área al que se hace referencia en el ítem iii) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el artículo 48°[1] de “el Reglamento”; no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

11. Que, en atención a lo señalado, sólo el “área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición al haberse determinado que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, correspondiendo a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c)[2] del artículo 77° de “el Reglamento”, que establece requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

12. Que, en dicho contexto esta Subdirección procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

- El acta de constatación judicial emitida por el Juzgado del Centro poblado Chen Chen el 22 de enero de 2015, la constancia de posesión N° 0295- 2013-GDUAAT/GM/MPMN emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 17 de diciembre de 2013, el contrato de suministro de energía eléctrica instalación nueva emitido por la empresa Electro Sur S.A. el 15 de diciembre de 2014, la boleta de venta N° 212-0044066 emitida por la empresa Electro Sur S.A. el 15 de diciembre de 2014, el contrato de prestación de servicios de agua potable y alcantarillado emitido por la EPS Moquegua S.A., el presupuesto de instalación de conexión domiciliaria de desagüe emitido por la EPS Moquegua S.A. el 20 de octubre de 2014, el documento denominado factibilidad a los servicios de saneamiento emitido por la EPS Moquegua S.A. el 20 de octubre de 2014, el contrato de prestación de servicios de saneamiento emitido por la EPS Moquegua S.A. el 20 de octubre de 2014, los recibos de agua emitidos por la EPS Moquegua S.A. el 20 de octubre de 2014, el 12 de febrero de 2014 y la solicitud de servicio emitido por la EPS Moquegua S.A. el 12 de febrero de 2014, son documentos que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no cumplen con la formalidad establecida en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el predio”, por lo que no resultan idóneos.
- El certificado de inexistencia de zona de reserva turística emitido por el Gobierno Regional de Moquegua el 18 de diciembre de 2014, el Oficio N°634-2014-GRM-DIRCETUR.MOQ.DT emitido por el Gobierno Regional de Moquegua el 18 de diciembre de 2014, el Oficio N° 491/3ª Brig. Blind/C-CP/10.00 emitido por el Ministerio de Defensa- Ejército del Perú el 19 de diciembre de 2014, constituyen documentos con los que se pretende acreditar que “el predio” no está sobre ámbito considerado como zona de reserva turística, que no reviste peligro para la seguridad de defensa nacional y que es de libre disponibilidad para ejecutar proyectos; es decir, se trata de documentos destinados a conocer la situación de “el predio”, por lo que, no resultan idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el predio”.
- El acta extraordinaria de la Asociación 16 de marzo emitida el 22 de marzo de 2015, acredita que se otorga poder a su presidente Fidel Quispe Belizario para la presentación de la solicitud de venta ante la SBN; sin embargo, no se consignan los nombres de los asociados u ocupantes de los lotes, razón por la que no cumple con la formalidad establecida en el segundo párrafo del literal j.6) del numeral 6.2 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, debiendo presentar el Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

13. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2030-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 (en adelante “el Oficio”), requiriendo a “la administrada” lo siguiente: i) Excluya el área de 5 197,38 m² (43.86% de “el predio”), sector 2 y sector 3, por cuanto se encuentra en un ámbito sin antecedente registral, debiendo reformular su solicitud de venta directa indicando solo el “área disponible”, es decir el área de 6 652,99 m²; y, ii) adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada, de conformidad con lo previsto en causal “c” del artículo 77° del “el Reglamento” y el literal j) del numeral 6.2, del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, la que debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele para ello, un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 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 144.1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 3 de setiembre de 2020, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución bajo puerta según acta de constancia de segunda visita, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 28 de setiembre de 2020.

15. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 140.1) del artículo 140° del “TUO de la Ley N° 27444”, “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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 43), “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida quede la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 753-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 716-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2020.

[1] Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- [2] c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia 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”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA 16 DE MARZO** representada por su presidente Fidel Quispe Belizario , por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO