



RESOLUCIÓN N° 0129-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1026-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL COBRE - MOQUEGUA**, representada por su presidente Elvis Chuquihuanga Misme, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 365,30 m² (1,0365 ha), ubicada en el Sector Sancara – Yunguyo, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 01 de octubre de 2019 (S.I. N° 32429-2019) la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL COBRE - MOQUEGUA, representada por Elvis Chuquihuanga Misme, (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa del “el predio”, sin precisar la causal bajo la cual ampara su solicitud pero manifiesta que se encuentran en posesión (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) anotación de inscripción del 05 de agosto de 2019 (fojas 2); 2) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Roy Mamani Cuayla (fojas 03-06); 3) plano perimétrico (fojas 07-08); 4) certificado de búsqueda catastral del 27 de junio de 2019, emitido por la Zona Registral N° XIII –Sede Tacna (fojas 09); y; 5) certificado de vigencia, emitido por la Oficina Registral de Moquegua del 24 de setiembre de 2019 (fojas 12).

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.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.º 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.º 006-2014/SBN” establecen 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 complemente 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N.º 01243-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019 (fojas 13-15) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Forma parte del predio de mayor extensión denominado “Área Reamente 1” , inscrito a favor del Estado, en la partida registral N.º 11021320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N.º 50190.

ii) Recae sobre ámbito de la Concesión eléctrica para explotación de servicios públicos, inscrita en la partida registral N.º 05000524 del Registro de Concesiones de la Oficina Registral de Moquegua.

iii) Según el Mapa del OSINERGMIN, 2 868,56 m² (27,67% de “el predio”) se superpone con la Línea de Transmisión de Alta Tensión de la Empresa ENGIE, L.T. MOQUEGUA - BOTIFLACA (L-1381), con ancho de servidumbre de 20 metros.

iv) De acuerdo al Plano Vial aprobado con Ordenanza Municipal N.º 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, así como el Mapa Vial de Moquegua del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; “el predio”, atraviesa el trazo de una vía vecinal (Emp. PE-36A - Reservorio R-12), sin embargo, no ha sido posible determinar el área de afectación por cuanto se desconoce el ancho de sección vial aprobado, por lo que se deberá realizar la consulta a la entidad competente.

v) Conforme el Plano de Zonificación y Usos del Suelo de la Propuesta de Zonificación de Uso de Suelo que forma parte de la Propuesta Específica del “Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua – Samegua 2016 -2026”, aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, se encuentra en Zona de Reglamentación Especial 2, ZRE – 2 (Inundación) y no ha sido posible determinar la compatibilidad con el uso que se le daría a “el predio”, por lo que, deberá ser materia de consulta a la entidad competente.

vi) De acuerdo a las imágenes satelitales proporcionada por CONIDA, el 11 de noviembre de 2016 como las imágenes satelitales del 22 de julio de 2009, 05 de setiembre de 2019 y foto de setiembre de 2013 que obran en el Google Earth, “el predio” no presenta áreas ocupadas destinadas a fines habitacionales ni destinadas al cultivo; cuenta con pendiente ligera a pronunciada y con caminos carrozables.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem v), del Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección a través del Oficio N° 4144-2019/SBNSDDI del 13 de noviembre de 2019 (fojas 16), requirió a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (en adelante “la Municipalidad”), informe sobre los usos compatibles con la zonificación de “el predio”; requerimiento que fue atendido por la “Municipalidad” con el Oficio N° 01788-2019-A/MPMN del 18 de diciembre de 2019 (SI N° 04791-2020)(fojas 17-22), , que contiene el Informe N° 2150-2019-SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN del 06 de diciembre de 2019, el cual indica que no es posible la remisión del certificado de zonificación y vías por cuanto no se ha generado información sobre “el predio”.

10. Que, con Oficio N° 1202-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2020 (fojas 23), se requirió nuevamente a “la Municipalidad”, informe sobre los usos compatibles con la zonificación de “el predio”, requerimiento que fue atendido con Oficio N°098-2020-GDUAAT/GM/MPMN del 11 de setiembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (SI N°15167-2020) que traslada el Informe Técnico N °004-2020-FLM que concluye que “el predio” recae sobre: Zona de Recreación Pública(ZRP), Otros usos (OU) y educación (E); y, en un vía arterial, sección transversal no definida que cruza el predio de sur a norte (fojas 24-26), .

11. En virtud a lo señalado en “el Oficio”, se procedió a emitir el Informe Preliminar N.º 1044-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2020 (fojas 27-29) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Según PROPUESTA SISTEMA VIAL, se encuentra sobre Vía Arterial, que cruza “el predio” de Sur a Norte y según el Informe Técnico N° 004-2020-FLM del 07 de julio de 2020, no cuenta con sección transversal definida, por lo que no es posible determinar área de superposición.
- ii. Según Plano de Zonificación y Usos del Suelo, adjunto al el Informe Técnico N° 004-2020-FLM del 07 de julio de 2020 “el predio” rece sobre Zona de Recreación Pública - ZRP, Otros Usos (OU) y Área destinada a Salud (H), siendo que por error se ha señalado en el citado informe que recae en E (Educación).
- iii. Digitalizado el Plano de Zonificación y Usos del Suelo– Ámbito Urbano – Lámina I-01 se obtuvieron áreas de superposición referencial: 325,44 (3,14 de “el predio”), recae en ZRP (Zona de Recreación Pública; 4 216,15 (40,68 de “el predio”), recae en Otros Usos (OU); 4 066,34 (39,23 de “el predio”), recae en Área destinada a Salud (H); 1 757,38 (16,95 de “el predio”), recae en Vías de Circulación.
- iv. La discrepancia de la zonificación indicada en previa evaluación técnica e Informe Técnico proporcionado por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, se debe a que la Zonificación ha sido materia de actualización.

12. Que, por lo antes expuesto el 16,95% de “el predio” se superpone con vías de circulación por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73°[1] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)[2] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”.

13. Que, en relación al 83.05 de “el predio” que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, considerando que “la administrada” ha indicado encontrarse en posesión de “el predio”, evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)[3] o d)[4] del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la Asociación” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

14. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

i) Para la causal c): 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;

ii) Para la causal d): a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y b) ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales proporcionada por CONIDA, el 11 de noviembre de 2016 como las imágenes satelitales del 22 de julio de 2009, 05 de setiembre de 2019 y foto de setiembre de 2013 que obran en el Google Earth, “el predio”, no presenta áreas ocupadas destinadas a fines habitacionales ni destinadas al cultivo; cuenta con pendiente ligera a pronunciada y con caminos carrozables.

16. Que, en relación al uso de imágenes satelitales para corroborar la situación física de predios del Estado, la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales 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.

17. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N.º 01243-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019, se advierte que “el predio” a setiembre de 2019 está desocupado sin el desarrollo de actividad alguna, ni áreas ocupadas destinadas a fines habitacionales ni destinadas al cultivo.

18. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con los

requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; o, la causal d) artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no se acredita el ejercicio efectivo de la actividad posesoria, cercado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer su archivo definitivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 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 de Brigada N° 159-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0136-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL COBRE - MOQUEGUA**, representada por su presidente **Elvis Chuquihuanga Misme**, 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 18.1.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] **Artículo 73.-** 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.

[2] **a) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[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:

[3][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 indubitadamente 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.

[4] [d] Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades