

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0216-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 119-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEXANDER DANIEL GÓMEZ PUMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 97 398,48 m², ubicada en la Quebrada del cementerio Centro Poblado de Chen Chen, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua; en adelante “el predio”;y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 09 de febrero del 2021 (S.I. N° 03253-2021) **ALEXANDER DANIEL GÓMEZ PUMA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 3). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de búsqueda catastral del 26 de noviembre de 2020 emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 4 a 6); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan de la Cruz Castilla Manmani (fojas 7 a 9); **3)** planos de ubicación y perimétrico suscritos por el ingeniero civil Juan de la Cruz Casilla Manmani (fojas 10 a 11).

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 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 1) del artículo 32º 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00276-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 12 a 16), en el cual se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 5 735,58 m² (5,89% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11036772 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 17), con CUS N° 101439;
- ii) 921,92 m² (0,95% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11037715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, el cual no se encuentra incorporado al SINABIP (fojas 18 a 19);
- iii) 90 740,98 m² (93,16% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales.
- iv) Según el Plano de Zonificación y Usos de Suelos – Ámbito Territorial del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 – 2026, aprobado por la Ordenanza Municipal 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, 1 862,62 m² (1,91% de “el predio”) recae en Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2): Zona de Riesgo por Inundación; y, 95 536,14 m² (98,09% de “el predio”) en Zona de Protección Ecológica (ZPE); ambas con zonificaciones no compatibles con el uso que se le pretende dar a “el predio” (actividad pecuaria de instalación de granjas).
- v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido entre el 22 de julio de 2009 y el 16 de noviembre de 2020, se encontraba desocupado y sin edificación alguna.

9. Que, en cuanto al área de 90 740,98 m² (93,16% de “el predio”), al haberse determinado que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el artículo 48º¹ de “el Reglamento”; no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, en dicho contexto, se ha determinado que al área restante de 6 657,50 m² (6,84% de “el predio”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que, corresponde a esta

¹ Artículo 48º.-

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 (...)

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 prevé el cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” (tercer requisito); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta.

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **v)** del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en el periodo comprendido entre el 22 de julio del 2009 y el 16 de noviembre del 2020, se advierte que “el predio” se encontraba desocupado libre de edificaciones.

13. Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

14. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00276-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2021, se advierte la inexistencia de ocupación anterior al 25 de noviembre del 2010, no visualizándose edificaciones ni delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con dos de los requisitos descritos en el décimo y décimo primer 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 “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

²Artículo 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:

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.

³Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

16. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, el Informe de Brigada N° 0235-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0234-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ALEXANDER DANIEL GÓMEZ PUMA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo segundo considerando de la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario