



RESOLUCIÓN N° 0289-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 131-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000,00 m² ubicado 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2020 (S.I. N° 01891-2020) **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA** en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” desde el mes de junio de 2010 sustentando su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia certificada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 099-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto - Moquegua el 20 de octubre de 2016 (fojas 6); **c)** copia certificada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura, CIRA N° 2016-80-DDC-MOQ/MC (fojas 7); **d)** copia simple del acta de constancia de terreno eriazos en posesión emitido por el Juzgado de Paz San Francisco – Moquegua el 10 de junio de 2010 (fojas 9); **e)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios emitido por la Oficina

¹ Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

Registral de Moquegua (fojas 10); **f**) plano perimétrico y ubicación suscrita por el ing. José Francisco Salas Acosta (Lámina PU-1) (fojas 13); **g**) memoria descriptiva suscrita por el ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 14); **h**) archivo digital (cd) (fojas 16); **i**) 2 fotografías de “el predio” (fojas 17 y 18); **10**) copia simple de la partida registral (fojas 19); y, **j**) carta poder (fojas 20).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

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 las solicitudes.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 214-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (foja 21), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, CUS N° 122703 (foja 24).
- ii)** Se superpone con una quebrada seca sin nombre, del cual no se cuenta con información de su faja marginal.
- iii)** Recae sobre Zonificación de Protección Ecológica – ZPE, área destinada a ser conservada o mejoradas en virtud a su potencial paisajista, seguridad o mantenimiento del equilibrio ecológico.
- iv)** Según la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 25), asociada al CUS N° 122703, que corresponde a la inspección técnica realizada el 05 de setiembre de 2017, al área de mayor extensión sobre la que recae “el predio”, se advirtió que es un terreno eriazos sin vocación agrícola, desocupado, libre de edificaciones y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente.
- v)** Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del período comprendido entre setiembre del 2009 y enero de 2019, se encuentra desocupado en su totalidad, sin delimitación por obra de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 1805-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2020, aclarado y reiterado mediante los Oficios 3158-2020/SBN-DGPE-SDDI de 4 de noviembre de 2020 y N° 318-2021/SBN-

DGPE-SDDI de 29 de enero de 2021, solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA), informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique las áreas involucradas; siendo que, en atención a la consulta realizada, la ANA mediante Oficio N° 080-2021-ANA-AAA.CO del 22 de febrero de 2021 (S.I. N° 05079-2021), adjuntó el informe N° 038-2021-ANA-AAA.CO-AT/MATL del 19 de febrero de 2021, el que concluyó que “el predio” no interseca bienes de dominio público hidráulico.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal invocada por “la administrada”.

12. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” invocó la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222² de “el Reglamento”: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, “el predio” en el período comprendido del 2009 al 2019, se encontraba desocupado, sin delimitación que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, según la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDDI, asociada al CUS N° 122703, que corresponde a la inspección técnica realizada por profesionales de esta Subdirección el 05 de setiembre de 2017, al área de mayor extensión sobre la que recae “el predio”, se advirtió que éste se encuentra desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente.

14. Que, en relación al uso de las imágenes del Google Earth, se debe precisar que 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.

15. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° 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; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

²**Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo 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.

³**Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

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, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 302-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 336-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA**, 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.- 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