



**RESOLUCIÓN N° 0419-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1186-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO VALLECITO"**, representado por Miguel Quispe Venturino, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 34 815,67 m<sup>2</sup>, ubicado al sureste del área urbana denominada internacional I y II Etapa, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que, 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-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 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 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 21 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37478-2019) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO VALLECITO"**, representado por Miguel Quispe Venturino (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que lo vienen ejerciendo posesión por más de 10 años (30 de julio de 2005), sin precisar la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del DNI de "la administrada" (fojas 5); **2)** copia simple del Certificado de vigencia de "la administrada" (fojas 6); **3)** Plano Perimétrico – Ubicación N° 3266-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02/08/2018 y Memoria descriptiva de fecha 11 de mayo de 2018 (fojas 16 al 19).
- 4.- Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2020 (S.I. N° 00825-2020), "la administrada" precisa que la documentación que sustenta su requerimiento obra en el Expediente N° 227-2017/SBNSDDI.

**5.-** 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.

**6.-** Que, “el administrado” en su requerimiento no precisa ninguna de las causales del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sin embargo, manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” por más de 10 años, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”.

**7.-** 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”.

**8.-** 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.

**9.-** 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**10.-** 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.

**11.-** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00025-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2020 (fojas 20) actualizado y complementado con el Informe Preliminar N° 00633-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021 (fojas 26), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

**i)** Se encuentra inscrito en su totalidad a favor del Estado en la partida registral N° 11041877 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con Código CUS N° 137317;

**ii)** Recae sobre el ámbito correspondiente a la Concesión de distribución eléctrica inscrita en la Partida N° 05000524 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de la Oficina Registral de Moquegua.

**iii)** Se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 10 647,70 m<sup>2</sup> (30,58%) con el derecho minero vigente de sustancia no metálica RADCOM 3, con código N° 050001507, concesión que se encuentra en condición de “TITULADO”.

**iv)** Se superpone en un área aprox. de 3 196,54 m<sup>2</sup> (porc. Aprox. 9,18%) con la servidumbre de la Línea de Alta Tensión denominada L.T. MOQUEGUA-BOTIFLACA (L-138) con una Tensión de 138 Kv y un ancho de servidumbre de 20 m;

v) Se encuentra de manera parcial en un área de aprox. 12 969,52 m<sup>2</sup> (37,25%) sobre un ámbito en el que existe exposición a flujos de detritos y lodo por movimientos en masa; asimismo, se encuentra de manera total en un ámbito en el que existe nivel de susceptibilidad media por movimientos en masa a nivel nacional; conforme información que obra en el SIGRID del CENEPRED.

vi) Se encuentra superpuesto con el ancho de vía normativo (*sección vial de 20,30 m*) de una vía arterial existente, en un área aprox. de 5 793,16 m<sup>2</sup> (16,64%), y parcialmente en un área menor no determinada superpuesta con una vía arterial en proyección, cuyo ancho de vía normativo no se conoce; se deberá precisar el área afectada con levantamiento de los ejes viales en campo.

vii) Conforme el Plano de Zonificación y Usos del Suelo Lámina N° P-08 de fecha agosto de 2017, aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN de 28 de junio de 2018, “el predio” cuenta con zonificación **RDM** (17 065,01 m<sup>2</sup>; 49,02%), **ZRP** (1 607,14 m<sup>2</sup>; 4,62%), **EDUCACIÓN** (1 416,32 m<sup>2</sup>; 4,07%), **OTROS USOS** (608,87 m<sup>2</sup>; 1,75%) y en un ámbito **SIN ZONIFICACIÓN** (14 118,34 m<sup>2</sup>; 40,55%), siendo las zonificaciones identificadas compatibles con usos variados propios de una habilitación urbana.

viii) Respecto de la situación física, “el predio” de la visualización de las imágenes satelitales del Programa Google Earth de fechas 22-07-2009, 14/06/2011, 08/12/2013, 27-10-2019 y 25-02-2021; antes del 25 de noviembre de 2010, se encuentra desocupado casi en su totalidad salvo la presencia de un área con cultivos y una que ocupa un 5% aprox., en el año 2013 se observan trabajos de acondicionamiento del terreno y un incipientemente trazado de manzanas y lotes, pequeñas ocupaciones de material precario dentro de los lotes, en los años 2019 y 2021 se aprecia mayor consolidación de la lotización y manzaneo (delimitación) en la mayor parte de “el predio” (aprox. 60%) mientras las ocupaciones al interior de los lotes aún es incipiente en su mayoría, sin vivencia, pero según letrero bajo la conducción de la Asociación de Vivienda Taller “Alto Vallecito” (“el administrado), lo cual queda reforzado con lo señalado en la *Ficha Técnica N° 1053-2018/SBN-DGPE-SDAPE asociada al CUS 137317*, asimismo, se aprecia el trazo de la vía arterial proyectada en el Plan Vial de Moquegua, sin embargo, esta cuenta con un ancho aprox. de 12,24 m, mientras le corresponde un ancho de sección vial normativa de 20,30 m, si bien no se alcanza a distinguir la finalidad de las ocupaciones, aparentemente tiene fines habitacionales y otros usos.

ix) “El administrado” no presentó documentación que acredite posesión sobre “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

**12.-** Que, en relación al aproximadamente el área de 5 793,16 m<sup>2</sup> (16,64% de “el predio”, de acuerdo a la evaluación realizada en párrafo anterior se superpone con vía; por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú **(2)**.

**13.-** Que, en cuanto al 83.36% de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal 3) prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;** **b) área delimitada en su totalidad;** y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”;** mientras que para la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” se requiere: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;** **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente;** 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.

**14.-** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

**15.-** Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth **(3)**, “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 se encontraba desocupado casi en su totalidad, salvo presencia de un área que representa el 5% de “el predio”, siendo que en los años 2019 y 2021 se aprecia mayor consolidación de la lotización y manzaneo en aproximadamente el 60% de “el predio”. Lo que se refuerza, con lo indicado en la Ficha Técnica N° 1053-2018/SBN-DGPE-SDAPE, donde consta la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en donde se indica que: *“(…) 4.- Dentro del predio se encontró construcciones de vivienda de material prefabricado y esteras con techo de calamina, donde no se encontró a los ocupantes, asimismo en la parte inferior del predio se visualiza un letrero que dice la Asociación de Vivienda Taller “Alto Vallecito”, (…)* y el resto del área se encuentra libre de ocupaciones, edificaciones y construcciones. (…).

**16.-** 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.

**17.-** Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que “el predio” recae parcialmente sobre bienes de dominio público (16.64%) y que la solicitud de venta de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el décimo cuarto considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio”, se aprecia ocupación en el 5% en el año 2013 y que en los años 2019 y 2021 se encontraba ocupado parcialmente (60%) acondicionado con un trazado incipientemente de manzanas y lotes, algunos de ellos con pequeñas construcciones de vivienda de material removible, sin vivencia lo que se ha indicado también en la Ficha Técnica N° 1053-2018/DGPE-SBN-SDDI; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

**18.-** 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.

**19.-** 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 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° 01605-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER ALTO VALLECITO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúen iniciar las acciones de su competencia.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO (e)**

[\[1\]](#) **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.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[\[2\]](#) **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.

[\[3\]](#) 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.