

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0680-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 702-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Junta Directiva de la **ASOCIACIÓN CIVIL PRO – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SANTA ROSA PARTE ALTA**, representado por su presidente Rene Cabrera Mamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de: área de 48 060,91 m² (en adelante “el predio 1”) y de 51 743,12 m² (en adelante “el predio 2”), ubicadas en la Pampa Inalámbrica, distrito de El algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, en adelante “los predios”; 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 TULO 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 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 28 de junio de 2021 (S.I. N° 16324-2021), la Junta Directa de la **ASOCIACIÓN CIVIL PRO – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SANTA ROSA PARTE ALTA**, representado por su presidente Rene Cabrera Mamani (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “los predios” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, la cual se encuentra derogada por el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 4-8); **b)** copia de la constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital El Algarrobal, noviembre del 2009 (fojas 9); **c)** copia de la constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital El Algarrobal, diciembre del 2009 (fojas 9); **d)** copia del acta de constatación judicial domiciliaria emitido por el Juzgado de Paz del Distrito de El Algarrobal, el 12 de agosto de 2015 (fojas 11); **e)** copia del acta de constatación judicial domiciliaria emitido por el Juzgado de Paz del Distrito de El Algarrobal, el 27 de setiembre de 2015 (fojas 12); **f)** copia de la constancia de vivencia del 21 de enero de 2014 (fojas 13); **g)** copia de la constancia de vivencia del 12 de junio de 2018 (fojas 14); **h)** 21 fotografías presentadas por “la Asociación” (fojas 15-22); **i)** copia de la partida registral Nro. 11017528 del Registro de Asociaciones de la

Oficina Registral de Ilo (fojas 23); **j**) copia certificada de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Francisco Quicaño Treviño (fojas 28); y, **k**) plano suscrito por el ingeniero civil Francisco Quicaño Treviño (fojas 33).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la Asociación” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

6. 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”.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01009-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2021 (fojas 34), en el que se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

¹Artículo 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 indubitablemente 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.

RESPECTO A “EL PREDIO 1”:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025960 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 151969.
- ii) Se advierte la existencia de la Falla Chololo que cruza sobre “el predio 1” según el Geoportal del Geocatmin.
- iii) Según el plano de Zonificación (PDU-27), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30 de diciembre de 2002, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019 con Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI de fecha 29 de marzo de 2019 recae en las zonificaciones como se detalla a continuación:

Predio	Zonificación	Superposición	
		Área m ²	%
01	Residencial de Densidad Media - RDM	4358.33	9.07
	Expansión Urbana de Reserva - EUr	11606.55	24.15
	Reserva Urbana Residencial - RUr	21877.58	45.52
	Vía proyectada	10218.45	21.26
	Total	48060.91	100.00

- iv) De la búsqueda de las fichas técnicas relacionada al predio y asociada al CUS 103388, se ha identificado la Ficha Técnica N° 0051-2020/SBN-DGPE-SDDI resultado de la inspección técnica de fecha 09 de abril de 2019, se advierte que se encuentra parcialmente ocupado en un área aproximada de 2228,30 m² (5%) compuesta por varios módulos dispersos de tipo viviendas, encontrándose en condición de incipiente – precario, edificado por material rustico y/o removibles; y algunos se encuentran cercados con bloquetas sobrepuestas; no obstante, dada las condiciones encontradas se presume que estarían en estado de abandono. No cuentan con servicios básicos de agua, luz, ni desagüe.
- v) Según la información del Google Earth durante el periodo comprendido entre el 20 de mayo de 2010 y el 01 de mayo de 2021, se observa lo siguiente: **a)** en la imagen del 20/05/2010, que se encuentra desocupado; **b)** en la imagen del 09/11/2020, por la parte sur de “el predio 1” se observa varios módulos de tipo vivienda; **c)** en la imagen del 14/02/2013, se advierte una lotización con caminos de acceso propias de una trama urbana en un área aproximada de 21 900,00 m² (45,57%); y, **d)** en la imagen del 01/05/2021, que es la más actual, se advierte que solo permanecen dos áreas cercadas que abarca un área total de 120 m² (0,25%), que se encontraría desocupada y sin presentar cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros.
- vi) La documentación presentada por “la Asociación” para acreditar su posesión, se advierte, que no es posible determinar su ubicación por falta de información técnica y gráfica, lo que no permite determinar su correspondencia con “el predio 1” y además no han sido otorgados a nombre de “la Asociación”.

RESPECTO A “EL PREDIO 2”:

- a. Del desarrollo de la documentación técnica se obtiene un área de 51 743,11 m².
- b. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025959 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 151968.
- c. 13 287,05 m² (25,68%) se superpone con ámbito inscrito en la partida N° 05000948 del Registro de Predios de Ilo, correspondiente al predio revertido a favor del Ministerio de Agricultura.
- d. Se advierte la existencia de duplicidad registral entre la partida N° 11025959² y la partida N° 05000948³.
- e. Según el plano de Zonificación (PDU-27), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de

² Independizado de la partida N° 11020008 cuyo antecedente registral proviene de la partida N° 110118229 (cerrado), que tiene su origen en la partida matriz N° 05000142, cuya inmatriculación es de fecha **13 de diciembre de 1988**.

³ Inmatriculación de fecha **14 de junio de 1996**.

fecha 30 de diciembre de 2002, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019 con Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI de fecha 29 de marzo de 2019 recae en las zonificaciones como se detalla a continuación:

Predio	Zonificación	Superposición Total		Superposición con ZRE	
		Área m ²	%	Área m ²	%
02	Residencial de Densidad Media - RDM	3988.82	7.71	604.26	1.17
	Reserva Urbana Residencial - RUr	35636.92	68.87	6654.35	12.86
	Zona de Recreación Pública - ZRP	2450.32	4.74	2450.32	4.74
	Vía proyectada	9667.05	18.68	1843.03	3.56
	Total	51743.11	100.00	11551.96	22.33

f. De la búsqueda de las fichas técnicas relacionada al predio y asociada al CUS 103388, se ha identificado la Ficha Técnica N° 0050-2020/SBN-DGPE-SDDI resultado de la inspección técnica de fecha 09 de abril de 2019, se advierte que se encuentra parcialmente ocupado en un área aproximada de 6 971,26 m² (6%) compuesta por varios lotes dispersos, encontrándose en condición de incipiente y cercados algunos lotes con material noble y otros con cercos de púas; dada las condiciones encontradas los lotes, se presumen que estarían en estado de abandono. No cuentan con servicios básicos de agua, luz, ni desagüe.

g. Según la información del Google Earth durante el periodo comprendido entre el 20 de mayo de 2010 y el 01 de mayo de 2021, se observa lo siguiente: **a)** en la imagen del 20/05/2010, que se encuentra desocupado; **b)** en la imagen del 09/11/2010, se advierte una lotización incipiente distribuida en un área aproximada de 31 000,00 m² (59,91%); **c)** en la imagen del 14/02/2013, se observa una trama urbana conformado por manzanas, lotes y caminos de acceso en un área aproximada de 28 200,00 m² (54,50%); **d)** en la imagen del 09/01/2018, se advierte cuatro (04) áreas preexistentes de la ocupación anterior que están distribuidas de forma dispersa; **e)** en la imagen del 01/05/2021, que es la más actual, se encuentra desocupado, advirtiendo vestigios de lo que sería una anterior ocupación y no presenta cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros.

h. La documentación presentada por “la Asociación” para acreditar su posesión, se advierte, que no es posible determinar su ubicación por falta de información técnica y gráfica, lo que no permite determinar su correspondencia con “el predio 2” y además no han sido otorgados a nombre de “la Asociación”.

11. Que, respecto al área de 13 287,05 (25,68% de “el predio 2”), según el ítem **c)** y **d)** del informe preliminar descrito en considerando décimo, se advierte que existe duplicidad registral entre la partida registral N° 05000948 de titularidad del Ministerio de Agricultura y la partida registral N° 11025959 de propiedad del Estado; no obstante, que ésta última, tiene como antecedente registral las partidas N° 11020008 y N° 11018229, cuyo antecedente es la partida matriz Nro. 05000142, por lo que, tiene mayor antigüedad la partida registral N° 11025959, resultando aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”⁴; motivo por el cual, corresponde continuar con la evaluación de la solicitud de venta directa respecto al 25.68% de “el predio 2”.

⁴ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

12. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el predio 1” y “el predio 2”, son predios de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la Asociación” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, el inciso 3) del artículo 222°⁵ de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **v)** y **g)** del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁶, al 01 de mayo de 2021, “el predio 1” se encontraba en condición de desocupado, salvo dos áreas cercadas que hacen un área total de 120 m² (0,25%), y en cuanto a “el predio 2”, se encontraba desocupado, observando vestigios de lo fue una anterior ocupación. Cabe precisar, que ambos predios no presentaban cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros.

15. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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.

16. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01009-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el 2021 “el predio 1” y “el predio 2”, se encuentran desocupados y sin delimitación física; motivo por el cual, “la Asociación” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, finalmente, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá determinarse el grado de afectación que “el predio 1” y “el predio 2” pueda presentar con la vía proyectada, a efectos de descartar posible superposición con bienes de dominio público.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-

⁵Artículo 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.

⁶ 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 adecuación 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.

VIVIENDA, el Informe Brigada N° 00699-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto del 2021; y, los Informes Técnico Legal N° 0964-2021/SBN-DGPE-SDDI y 0965-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN CIVIL PRO – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SANTA ROSA PARTE ALTA**, representado por su presidente Rene Cabrera Mamani, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- 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