



RESOLUCIÓN N° 0855-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 626-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE SOCIOS LA SEGUNDA MOQUEGUA**, representada por su presidenta Vilma Hinojosa Aguirre, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 151 236,63 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-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 09 de junio de 2021 (S.I. N° 14617-2021), la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE SOCIOS LA SEGUNDA MOQUEGUA**, representada por su presidenta Vilma Hinojosa Aguirre, en adelante “la Asociación”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de fecha 08 de junio de 2021 (fojas 2); **b)** copia de plano perimétrico y topográfico con memoria descriptiva de fecha junio de 2021, firmadas por Arq. Fernando Acosta Vega con CAP 14653 (fojas copias simples del Documento Nacional de Identidad del representante de “La Asociación” (fojas 3 a 7); **c)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 11040146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua(fojas 8 y 9); **d)** copia simple del certificado de

búsqueda catastral N° 1964032-2021 de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 10 a 16); **e)** copia simple del Informe Técnico N° 005705-2021-ZR. N° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 12 de mayo de 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 17 a 20); **f)** copia de gráfico de evaluación técnica (fojas 21); **g)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 2115633-2021 de fecha 26 de mayo de 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 22 al 26); **h)** copia simple del Informe Técnico N° 006150-2021-ZR. N° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 21 de mayo de 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 27 al 29); y, **i)** copia de gráfico de evaluación técnica (fojas 30).

4. 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 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

6. 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.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo los Informes Preliminares N° 00843-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021 (fojas 31 a 38) y N° 01089-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2021 (fojas 39 y 40), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

- 1. Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
- 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
- 3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho 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.

- i)** Comprende cuatro (04) áreas con antecedente registral y una (01) sin antecedente registral, según detalle siguiente:
 - a. El área de 1 013 964,52 m² (32.18% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 11040146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 122959.
 - b. El área de 1 028,20 m² (0.03% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de la Dirección Regional Agraria de Moquegua, en la partida registral N° 11027489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua
 - c. El área de 1 267 m² (0.04% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria de Moquegua, en la partida registral N° 11027490 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.
 - d. El área de 349,85 m² (0.01% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria de Moquegua, en la partida registral N° 11027491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.
 - e. El área 2 134 626,71 m² (67.74% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral.
- ii)** Las áreas de los literales a) y e) del ítem precedente, presentan superposición del canal de Derivación Huaracane - El Porvenir, en la condición de bien de dominio hidráulico, por lo que se recomienda su exclusión de ser el caso.
- iii)** Las áreas de los literales a) y e) del ítem i), se encuentra superpuesto con quebrada s/n, de ser necesario, se debe realizar la respectiva consulta a la entidad competente.
- iv)** El área del literal e) del ítem i), se ve afectado en 191 084,23 m² (6,06%) por la Concesión de Moquegua N°15005193-00, inscrita en la partida registral N° 05000524 a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – Electrosur S.A., otorgada mediante Resolución Suprema N°043-94-EM de fecha 05/08/1994.
- v)** Según el Geoportal de Líneas de Transmisión Eléctrica del Osinergmin, el área del literal e) del ítem i), recae sobre la L.T. Moquegua – Chilota (L-2030), de tensión 220Kv., sin embargo, contrastado con la realidad física no se visualiza, por lo contrario, se advirtió una línea de transmisión eléctrica a 900 metros, por lo que, de ser necesario se realizará la consulta a la entidad competente, para establecer la correspondencia.
- vi)** No presentó la resolución o Acuerdo de Concejo del proyecto.
- vii)** De la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso (S.I) y el portal JMAP, se identificó que “el predio” recae sobre la S.I. N°14616-2021 (Venta Directa), en calificación.
- viii)** El área de propiedad del Estado se encuentra en condición de desocupado, mientras que el área del literal e) del numeral i), se encuentra en condición de ocupado por áreas habilitadas para la actividad agrícola y 6 reservorios que abarcan aproximadamente 426 000 m² (13,52%), asimismo, se advierte el trazo de una quebrada seca, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

9. Que, en atención a lo advertido en el literal d) del ítem i) del considerando precedente de la presente resolución esta Subdirección con Memorándum N° 02551-2021/ /SBN-DGPESDDI del 05 de agosto de 2021, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE que de acuerdo a sus competencias, evalúe la procedencia de iniciar las acciones correspondientes a fin de inmatricular el área sin inscripción registral. En tal contexto, el área de 2 134 626,71 m² (67.74% de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno de acuerdo a la normativa descrita en el cuarto considerando de la presente resolución.

10. Que, conforme lo señalado en los literales b), c) y d) del ítem i) del octavo considerando, se advierte que las áreas de 1 028.20 m², 1 267 m² y 349,85 m² que representan el 0.03%, 0.04% y 0.01% del “el predio”, se encuentran inscritas a favor de Dirección Regional Agraria de Moquegua; razón por la cual dicha

área no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo dispuesto en el normativa señalada en el cuarto considerando de la presente resolución.

11. Que, en virtud de lo expuesto solo el área de 101 3964,52 m² (32.18% de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, por lo que se emitió el Oficio N° 03376-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2021 (fojas 42 al 44), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó cumplir con lo siguiente:

- a. Reformular el área materia de solicitud de venta directa excluyendo las áreas descritas en los literales b), c), d) y e) del ítem i) del noveno considerando; toda vez que, no se encuentran inscritas a favor de esta Superintendencia; por lo cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo dispuesto en el artículo 56° de “el Reglamento”.
- b. Documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua, precisando que de recaer “el predio” sobre bienes de dominio público hidráulica deberá reformular el área solicitada, para lo que deberá corregir la documentación técnica inicialmente presentada.
- c. Considerando que su pedido se enmarca en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.

12. Para lo que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 06 de septiembre de 2021, en el domicilio señalado por “la Asociación” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que “el Oficio” fue recibido por Vilma Lucero Barriga Hinojosa con DNI 71984639 (hija); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4² del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 23 de septiembre de 2021.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 45), “la Asociación” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. 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.

² 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00880-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1190-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE SOCIOS LA SEGUNDA MOQUEGUA**, representada por su presidenta Vilma Hinojosa Aguirre, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO