



VISTO:

## RESOLUCIÓN N° 0882-2021/SBN-DGPE-SDDI

El Expediente N° 849-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **IORELLA MARIBEL CABALLERO PAMO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 79,1765 hectáreas de la Manzana L202, Anexo de Escobaya, en el distrito de Omate, Provincia General Sánchez Cerro, Región 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 agosto del 2021 (S.I. N° 20608-2021) **IORELLA MARIBEL CABALLERO PAMO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando únicamente que se encuentra en posesión del mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 3); **b)** memoria descriptiva cuyo sello del ingeniero a cargo de su elaboración es inteligible (fojas 5 a 6); y, **c)** copia de constancia de posesión signada por juez de paz de primera denominación de Omate (foja 7).

4. Que, “la administrada” manifestó ejercer posesión sobre “el predio”, 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”.

<sup>1</sup>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 ejerce 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.

5. 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.

6. 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° de “el Reglamento”.

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 complementa 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01376--2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2021 (fojas 08 a 11) el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” no presentó documentación técnica de “el predio”; sin embargo, del croquis y la memoria descriptiva se pudo identificar un área de 79,18 m<sup>2</sup>.
- ii) Se encuentra identificado como Lote 07 Mazana H del Centro Pablado de Escobaya, inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P08038151 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, (Sin CUS); tratándose de un lote destinado para vivienda (fojas 12 a 14).
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio”, en la imagen de junio del 2020, se encuentra totalmente desocupado.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se trata de un lote destinado para vivienda inscrito a favor de COFOPRI; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0903-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1211-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FIGURELLA MARIBEL CABALLERO PAMO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.**- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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**