



RESOLUCIÓN N° 0884-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 813-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BERNARDO AQUISE MAMANI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 039 m², ubicado en el Sector Cerrillos I, distrito de Samegua, 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 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 "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 21 de julio del 2021 (S.I. N° 18761-2021), **BERNARDO AQUISE MAMANI** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar alguna de las causales establecidas en el artículo 222° de "el Reglamento" en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión desde antes de 2006 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico y ubicación, firmado por el ingeniero Julio Paxi Castro con CIP 33699 (fojas 2); **2)** memoria descriptiva, firmado por el ingeniero Julio Paxi Castro con CIP 33699 (fojas 3 y 4); **3)** copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 09 de junio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 5 y 6); **4)** copia de un gráfico evaluación técnica de fecha 02 de junio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (foja 7); **5)** copia del certificado literal de la partida N° 11043548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 8); **6)** copia del certificado de posesión de fecha 09 de mayo de 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Samegua (foja 9); **7)** copia de acta de constatación de posesión de fecha 28 de diciembre de 2010, emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Samegua (fojas 10); **8)** copia de recibo N° 0037279 con fecha del 25 de enero de 2013, correspondiente al pago del impuesto predial de los periodos comprendidos desde año 2010 al 2013 ante la Municipalidad

Distrital de Samegua (fojas 11); **9)** copia de recibo N° 0105096 del 03 de febrero de 2021, correspondiente al pago del impuesto predial del año 2021 ante la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 12); **10)** copia de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) de fecha 03 de febrero de 2021 ante la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 13 y 14); **11)** panel de imágenes satelitales (fojas 15 y 16); **12)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 17); y, **13)** copia de la Resolución de Sub Gerencia N° 085-2021-SGPCUAT-GDUAAT-GM/MPMN del 20 de julio de 2021, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 18).

4. 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”.

5. 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.

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 complementa 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01282-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2021 (fojas 19 a 25); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra comprendido gráficamente en un (01) área con antecedente registral y un (01) área sin antecedente registral, según el detalle:
 - a.** 3 509,16 m² (86.88% de “el predio”), parcialmente en ámbito de mayor extensión de 197,694.92 m², inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11043558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° 151276.
 - b.** 529,99 m² (13.12% de “el predio”), parcialmente en ámbito sin inscripción registral.
- ii)** Recae en ámbito del Derecho minero con el Código N° 050001507, denominado RADCOM 3, cuyo titular es Carlos Alberto Zúñiga Iriarte, situación vigente, para sustancia no metálica.
- iii)** Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que los documentos descritos consignan datos insuficientes que permitan correlacionarlos con “el predio”.
- iv)** Según el Plan de Desarrollo Urbano de Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante O.M. N°009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, “el predio” recae totalmente en Zonificación Pre-Urbana – PU.
- v)** Según visualización de la imagen satelital Google Earth, “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, frente a una vía carrozable de carácter local que se articula con la Av. Circunvalación, se encuentra parcialmente ocupado por módulos de vivienda que representan aproximadamente el 15% del área total, asimismo, en su interior se visualiza una

unidad inmobiliaria totalmente cercada de similar forma geométrica que “el predio” pero de menor área, los indicios de ocupación datarían desde el 14 de junio de 2011.

9. Que, por lo antes expuesto el área de 529,99 m² (13.12% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que no es posible su disposición de acuerdo al marco legal expuesto en el quinto considerando de la presente resolución y el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”¹.

10. Que, en cuanto al área de 3 509,16 m² (86.88% de “el predio”), que es un bien de dominio privado del Estado representado por esta Superintendencia y de libre disponibilidad; corresponde se evalúe el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° 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”); por otro lado el inciso 4) del citado artículo regula los requisitos siguientes: **a)** 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 (en adelante “primer requisito”); y, **b)** 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 (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son 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.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth² “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por módulos de vivienda que representa aproximadamente solo el 15% del área total; asimismo, en su interior se visualiza una unidad inmobiliaria totalmente cercada de similar forma geométrica que “el predio” pero de menor área, y cuyos indicios de ocupación datarían a partir del 14 de junio de 2011.

13. Que, debemos 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.

14. Que, en ese orden de ideas y de acuerdo a lo indicado en párrafo anterior, de acuerdo al

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² 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.

panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 01282-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2021, se advierte ocupación parcial en el “predio” a partir del año 2011; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe de Brigada N° 00904-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1212-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BERNARDO AQUISE MAMANI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario