



RESOLUCIÓN N° 1129-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1148-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “AMPLIACIÓN INTERNACIONAL”**, presentada por su presidente Jose Humberto Romani Cruz y su secretaria Julia Maritza Rojas Acero, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 015,00 m², ubicado frente a la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga, en la Junta Vecinal Cerrillos, Sector Terrenos al Suroeste de Samegua, 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 escritos presentados el 20 y 21 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24495- 2021 y N° 24739-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “AMPLIACIÓN INTERNACIONAL”**, representada por su presidente Jose Humberto Romani Cruz y su secretaria Julia Maritza Rojas Acero (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010 (fojas 1 y 22). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la memoria descriptiva del plano perimétrico, firmado

por el Ingeniero Civil, Johan Bruce Vilchez Zeballos C.I.P N°82525(fojas 6); **2)** copia del plano de ubicación y localización, firmado por el Ingeniero Civil, Johan Bruce Vilchez Zeballos C.I.P N°82525 (fojas 10); **3)** copia del plano perimétrico, firmado por el Ingeniero Civil, Johan Bruce Vilchez Zeballos C.I.P N°82525 (fojas 11); **4)** declaración jurada del suscrita por el presidente de “la Asociación” (fojas 12); **5)** copia de Resolución de Alcaldía N° 603-91-MUNIMOQ del 08 de julio 1991, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto Moquegua (fojas 13); **6)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 387-92-A-MUNIMOQ (fojas 14); **7)** copia de la partida N° 05010486 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 16); **8)** copia de acta de compromiso de transferencia del 22 de enero de 2008 (fojas 17); y, **9)** acta de Constatación de Posición del 05 de agosto de 2008, emitido por el Juez de Paz del distrito de Samegua.

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, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01544-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 43) del 26 de octubre de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra comprendido en dos (2) áreas con inscripción registral, siendo uno de ellos de propiedad estatal anotado en el CUS 93365, y en mayor porcentaje sobre ámbito sin información de antecedente registral según detalle:

Item	Partida N° O.R. Moquegua	CUS	Titular	Área m2	%
1	11034214	93365	Estado	1 507,29	21,49
2	05010486	-	Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (*)	44,57	0.64
3	Sin inscripción	-	-	5 463,14	77.87
TOTAL				7 015,00	100.00

- ii) Recae en ámbito de la Concesión definitiva de distribución eléctrica a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A que otorga el Ministerio de Energía y Minas en mérito de la Resolución Suprema N° 043-94-EM de fecha 05.08.1994 inscrito en la partida registral N° 05000524.
- iii) Recae en ámbito de mayor extensión objeto del procedimiento en trámite de primera inscripción de dominio, seguido en el Expediente N° 148-2013/SBNSDAPE (S.I. 08266-2013), con inspección técnica realizada el 07/09/2021 – Ficha Técnica N° 0261-2021/SBNSDAPE.
- iv) Es posible la afectación del derecho de vía de la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga, sin embargo, dado que no se cuenta con información oficial de la sección vial normativa, en la etapa que corresponda se deberá solicitar dicha información.
- v) Las Resoluciones de Alcaldía N° 603-91-MUNIMOQ y N° 387-92-MUNIMOQ, referidos a un área de 1 415,86 m², presentada para acreditar la antigüedad de posesión, no corresponden a “el predio”, asimismo, el Acta de Constatación de posesión otorgado del juzgado de paz de fecha 05.08.2008, según linderos consignados existen discrepancia en su ubicación, medidas perimétricas y forma de la poligonal además indica que “la Asociación” se encuentra en posesión de un terreno urbano con forma poligonal de ocho (08) lados con un área de 0.4 ha y existencia de vivienda de material rustico con instalaciones de agua y desagüe y que tienen posesión desde el año 2006, en que el área difiere de lo solicitado.
- vi) En el periodo 2003 - 2009 el relieve de “el predio” fue modificado acondicionando una plataforma sobre el cual se aprecia un módulo de 54,29 m², a partir del 2011 hasta el 2021, se observa incremento de los módulos y un cerco frontal que da a la carretera.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítems i) del considerando anterior, al haberse determinado que el 5 463,14 m² (77,87 % de “el predio”) se encuentra inmerso en ámbito sin antecedente registral, y que el 44,57 m² (0.64 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto; ha quedado demostrado que el 78.51% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en quinto y sexto considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

11. Que, en relación al área de 1 507,29 m² (21.49% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, si bien "la Asociación" no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento indica que se encuentra en posesión desde hace más de 15 años y cuenta con posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento".

13. 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”). 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.

14. Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe 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, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone 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.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los ítem vi del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, se advierte en el período 2003 – 2009 que el relieve de “el predio” fue modificado acondicionando una plataforma sobre la cual se aprecia un módulo de 54,29 m² del área total; y, no es sino, a partir de la toma de 14.06.2011 que se observa incremento de los módulos y un cerco frontal que da a la carretera; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecida en el incisos 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que también corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación” en el 21.49% de “el predio”.

16. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”, ni solicitar información a la autoridad edil correspondiente, sobre la posible superposición con el derecho de vía de la Av. Miguel Ángel Zeballos Málaga.

18. Que, por 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 Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado

¹ 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.

mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1212-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1517-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “AMPLIACIÓN INTERNACIONAL”**, presentada por su presidente Jose Humberto Romani Cruz y su secretaria Julia Maritza Rojas Acero, 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