



## RESOLUCIÓN N° 0215-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2022

### VISTO:

El Expediente N° 193-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEIDY ESTHER FLORES APAZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 882,16 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Chen Chen 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 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 presentados el 25 de enero del 2022 (S.I. N° 01561-2022), **LEIDY ESTHER FLORES APAZA** (adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la **causal 3) y 4)** del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de dos fotografías (fojas 2); **2)** copia simple de la tasación comercial de instalación de granja de animales menores y mantenimiento de frutales y otros (fojas 3 y 4); **3)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de terreno eriazo del 17 de octubre de 2019 (fojas 5); **4)** copia simple del Acta de Diligencia de Constatación de Posesión del 01 de mayo de 2005, emitido por el Juzgado de Paz de San Francisco de Moquegua (fojas 6); **5)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 9); **6)** copia simple de minuta de compra del 21 de agosto del 2012 (fojas 12); **7)** copia simple del Oficio N° 640-2014-COFOPRI/OZMOQ del 18 de julio de 2014, emitido por COFOPRI (fojas 14); **8)** copia simple de la Carta N° 066—2021-FLM del 15 de marzo de (fojas 20); **9)** copia simple de memoria descriptiva (fojas 28); **10)** copia simple de plano perimétrico y ubicación (fojas 31); y, **11)** otros documentos.

4. 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" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa

de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

8. 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 a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00312-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 97 al 103) del 08 de marzo de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en los ámbitos detallados a continuación:

Item	Área	%	CUS	Partida	Titular
1	34.887293	0.32	101594	11039958	Estado
2	10846.3735	99.67	95100	11035908	Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
3	0.588727	0.01	82671	11029952	Estado Peruano

ii) Se superpone con áreas de 8 263,78 m<sup>2</sup> (75,94%) y 2 547,16 m<sup>2</sup> (23,41%) de ámbitos de mayor extensión y que están incorporados al Portafolio Predial del Estado con código N° 1156-2020 y 1154-2020 respectivamente, sin propuesta de venta por subasta pública.

iii) La documentación presentada para acreditar posesión desde antes del 25.11.2010, emitida por entidad pública, no consigna elementos técnicos suficientes que permita conocer la forma y ubicación exacta, por lo que no se tiene certeza que corresponda a “el predio” o forme parte de él.

iv) Presenta topografía accidentada conformada por cárcavas con pendiente moderada e inclinada, se encuentra ocupado en aproximadamente 2 200,00 m<sup>2</sup> (20,00%) sobre éste ámbito se advierte acondicionamiento del terreno y construcciones aparentemente de material precario y removible, entre ellos, un módulo tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1%, cuya antigüedad es anterior al 25.11.2010, asimismo, un cerco que delimita parcialmente mayor extensión en el lindero izquierdo, cuyo inicio de construcción es posterior a febrero del 2019, el 80% restante se encuentra desocupado y sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros distinto al que señala ejercer posesión. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales, Street View del Google Earth, e inspección técnica del 09.11.2018 (Ficha Técnica N° 1573-2018/SBN-DGPE-SDS).

- v) Recae en zonificación ZRE-01 Zona de Riesgo por Suelos Inestables, según el Plan de Desarrollo Urbano sostenible Moquegua-Samegua 2016 – 2026, aprobado por Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN publicado el 04.07.2018.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y de libre disponibilidad corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento de venta directa de acuerdo a las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. 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”); y, el **inciso 4)** del artículo 222° de “el Reglamento”, 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, 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 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.

13. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los **ítem iv)** del décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup> se advierte respecto del “el predio” presenta topografía accidentada conformada por cárcavas con pendiente moderada e inclinada, se encuentra ocupado en aproximadamente **2 200,00 m<sup>2</sup> (20,00% de “el predio”)** sobre éste ámbito se advierte acondicionamiento del terreno y construcciones aparentemente de material precario y removible, entre ellos, un módulo tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1%, cuya antigüedad es anterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, un cerco que delimita parcialmente mayor extensión en el lindero izquierdo, cuyo inicio de construcción es posterior a febrero del 2019, el 80% restante se encuentra desocupado y sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros distinto al que señala ejercer posesión. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales, Street View del Google Earth, e inspección técnica del 09.11.2018 realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, que dio mérito a la emisión de la Ficha Técnica N° 1573-2018/SBN-DGPE-SDS; motivo por el cual, en el presente caso, ha quedado determinado que no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) y 4) 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 corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

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

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado” para acreditar formalmente la causal invocada.

<sup>1</sup> 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.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver “la administrada” a formular solicitud de venta directa respecto del “el predio” por causal distinta a las de posesión; se deberá tener en cuenta que, en virtud de lo advertido en el literal v) del considerando décimo de la presente resolución corresponderá formular consulta a las entidades competentes a fin de determinar el área de libre disposición del “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00223-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0251-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LEIDY ESTHER FLORES APAZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**