



RESOLUCIÓN N° 0454-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1158-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLAQTA**, representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 18 361,70 m² (1,8362 ha), 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 (en adelante "la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escritos presentados el 13 de septiembre del 2021 (S.I. N° 23797-2021 y S.I. N° 23798-2021), la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLAQTA, representada por Guisela Noelia Mamani Banegas (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio", manifestando que lo viene ocupando (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 5); b) Plano Perimétrico – Ubicación (P-1) (fojas 7); y, c) plano de ubicación (fojas 11).

3. 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.

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", 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, por su parte el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" concordado con 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.

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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” 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”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01549-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021 (fojas 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 14 337,39 m² (representa el 78,08 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11022105 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 54108, (en adelante “el área de evaluación”);

ii) 4 024,19 m² (representa el 21,92 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto en la partida registral N° 11029152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 110957;

iii) Según las imágenes satelitales de Google Earth, se observa que “el predio” presenta una ocupación conformada por viviendas precarias (esteras y estructuras de maderas) sobre una especie de andenería, abarcando un área aproximada de 4 620,00 (representa el 32,22 % de “el área de evaluación”); y,

iv) Se encuentra en el ámbito de las siguientes zonificaciones:

a) Zona de Reglamentación Especial – ZRE-1 (Riesgo – Suelos Inestables), superpuesto parcialmente en un área de 4 538,28 m² (representa el 31,65 % de “el área de evaluación”).

b) Zona de Protección Ecológica – ZPE, superpuesto parcialmente en un área de 7 640,65 m² (representa el 56,59 % de “el área de evaluación”).

c) Respecto al área restante de 2 158,46 m² (representa el 11,76 % de “el área de evaluación”), se encuentra en un ámbito que no cuenta con zonificación asignada (área de circulación).

9. Que, en ese contexto, dado que el área descrita en el ítem ii) del considerando precedente, se encuentra sobre propiedad de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área, de conformidad con el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

10. Que, según lo descrito en el **ítem iii)** del noveno considerando de la presente resolución, “el área de evaluación” comprende un área ocupada conformada por viviendas precarias (esteras y estructuras de maderas) sobre una especie de andenería que abarca aproximadamente un área de 4 620,00 m² (representa el 32,22 % de “el área de evaluación”), la diferencia de 9 717,39 m² (representa el 67,78 % de “el área de evaluación”), según las imágenes satelitales de Google Earth del periodo del 2003 al 2021 se encuentra desocupado; por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 2°^[1] de la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia; respecto del área desocupada, se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; motivo por el cual, no es posible su disposición por las causales de posesión

[1] Artículo 2.- De las inspecciones técnicas en procedimientos administrativos

Dispóngase que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, 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.

11. Que, en tal contexto, esta Subdirección a fin de determinar si el área de 4 620,00 m² (representa el 32,22 % de “el área de evaluación”) es de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

? Mediante Oficio N° 026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero del 2022 (fojas 17), reiterado mediante Oficio N° 385-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2022 (fojas 23), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de Moquegua, que nos informe si es considerada habitable o, si el mismo viene siendo evaluado para dicho fin. En atención a ello, mediante los Oficios Nros. 037-2022-GDUAAT/GM/MPMN y 072-2022-DGUAAT/GM/MPMN, presentados el 1 de marzo y 4 de abril del 2022 (S.I N° 06243-2022 y S.I N° 09689-2022) (fojas 31), la referida entidad, nos traslada entre otros, el Informe N° 521-2022-SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN emitido por la Subgerencia de Planeamiento Control Urbano y Acondicionamiento Territorial del 24 de marzo del 2022, mediante el cual nos informa que recae sobre una zona de peligro muy alto de sismo y otra zona de peligro alto; asimismo, no se está realizando tramites de mitigación de riesgo, evaluación de riesgo, cambio de zonificación o tramites de habilitación por parte de “la Asociación”.

12. Que, en el caso en concreto mediante Oficio N° 01099-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 38), se le requirió a “la Asociación” que subsane las siguientes observaciones: i) reformular su pedido de venta directa, solicitando el área de libre disponibilidad, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; ii) precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que alega que lo viene ocupando; iii) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; iv) adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, v) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; otorgándosele para ello, el plazo de quince (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 01 de abril del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la Asociación”, según consta en el cargo[2] (foja 40). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 22 de abril del 2022

14. Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD “la Asociación” no cumplió con presentar la subsanación a 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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

15. 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”.

[2] D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N.º 387-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo del 2022 y los Informes Técnicos Legales Nros. 511 y 512-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLAQTA**, representada por Guisela Noelia Mamani Banegas , por los fundamentos 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 expediente administrativo una vez consentida 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).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario