

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0551-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 195-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CECILIO ZAPANA RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 7 071,16 m², ubicada en la Carretera Vía Toquepala, Sector Chen Chen, en el distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el 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 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 07 de febrero del 2022 (S.I. N° 03768-2022) **CECILIO ZAPANA RAMOS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” sin invocar causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando encontrarse en posesión consolidada de “el predio” desde el año 2003 (foja 01). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia certificada notarialmente de su Documento Nacional de Identidad (foja 02); **2)** copia certificada del Certificado de Posesión N° 365-2006-GDUA/MPMN emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (foja 03); **3)** copia certificada de impuesto predial – declaración jurada por concepto del año 2021 emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 04 a 05); **4)** declaración jurada de domicilio singada por “el administrado” (foja 6); **5)** cargo de solicitud presentada el 17 de enero del 2018 por “el administrado” ante esta Superintendencia (foja 07); **6)** copia de la Resolución N° 248-2020/SBN-DGPE-SDAPE emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (fojas 08 a 11); **7)** copia certificada notarialmente de Memoria Descriptiva N° 1514-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Plano N° 3141-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 12 a 14); **8)** copia de la anotación de inscripción del Título N° 2021-00491974 en la partida registral N° 11044731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua

(foja 15); **9)** copia certificada notarialmente de acta de diligencia judicial de constatación de posesión de terreno con fines industriales emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Chen Chen Moquegua (fojas 16 a 17); **10)** copia de recibos de servicios públicos de electricidad y agua y desagua, emitidos por ElectroSur y EPS Moquegua S.A., respectivamente (fojas 18 a 19); **11)** copia certificada notarialmente de Certificado de Compatibilidad de Uso N° 002-2018-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincia de Mariscal Nieto (fojas 20 a 21); **12)** copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 064-2018-SPCUAT-GDUAAT-MPMN N° 002-2018-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincia de Mariscal Nieto (foja 22); **13)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 0311-85 emitida por el Concejo Provincial de Mariscal Nieto (foja 23); **14)** copia certificada de certificado de autorización municipal de funcionamiento otorgado por el Concejo Provincial de Mariscal Nieto (foja 24); **15)** copia certificada de Resolución de Alcaldía N° 653-MUNIMOQ-96 emitida por la Alcaldesa de Moquegua (foja 25); **16)** copia certificada de certificado de autorización municipal de funcionamiento otorgado por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (foja 26); **17)** copia certificada notarialmente de constancia de registro PROMpyme (foja 27); **18)** copia certificada notarialmente de escritos presentado por “el administrado” a la Dirección Regional de Vivienda y Construcción de ORDETAM y a la Dirección de la Zona Agraria de Moquegua (fojas 28 a 29); **19)** copia certificada notarialmente de pase sanitario emitido por el Ministerio de Salud (foja 30); y, **20)** Expediente Técnico de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado para el centro comercial, el volcán, provincia de Mariscal Nieto, región Moquegua (fojas 31 a 39).

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00329-

2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022 (fojas 40 a 49), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11044731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 157393.
- ii) Consultada la Base Gráfica de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia, se verificó que “el predio” se superpone parcialmente en 94,17 m² (1,33%) con el proceso judicial identificado con Legajo N° 0478-2019 – Expediente Judicial N° 0113-2018, referido a mejor derecho de propiedad, en estado no concluido.
- iii) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo de los años 2009 a 2021, se observa respecto de “el predio” que, en la imagen del 22 de julio del 2009 se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de tipo vivienda y áreas cercadas que representan el 1% de “el predio” aproximadamente, cuenta con cercos por el frente que da a la carretera. Asimismo, en la imagen del 14 de junio del 2011 la ocupación se ha incrementado ligeramente en 3%. Posteriormente, en la imagen del 08 de diciembre del 2013 se encuentra dentro de una aparente unidad inmobiliaria totalmente cercada y la ocupación parcial se ha incrementado en 15% por viviendas techadas y/o cercadas. Finalmente, en la imagen del 03 de noviembre del 2021 se observa la consolidación de “el predio”, acorde con el entorno urbano, la cual representa el 80% del área total.
- iv) Revisado el Plano de zonificación y Usos del Suelo – Ámbito Urbano (P-09) del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua - Samegua 2016-2026 aprobada con O.M. N°009-2018-MPMN, se verificó que “el predio” recae en zonificación Residencial de Densidad Media - RDM.

10. Que, en atención a lo advertido en el ítem ii) del considerando precedente, esta Subdirección mediante Memorando N° 01114-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2022, solicitó a Procuraduría Pública informe sobre el proceso judicial identificado con Legajo N° 0478-2019 - Expediente Judicial N° 0113-2018 (foja 48). En atención a ello, mediante Memorando N° 00510-2022/SBN-PP del 05 de abril del 2022, Procuraduría Pública indicó que el referido proceso judicial se trata de un proceso de mejor derecho de propiedad iniciada por la Asociación de Vivienda 16 de marzo en contra de Cecilio Zapana Ramos ante el Juzgado Civil – Sede Nuevo Palacio de Moquegua; el mismo que se encuentra en trámite (foja 49).

11. Que, estando a ello, corresponde indicar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: *“(…) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.”* (numeral 2) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú).

12. Que, siguiendo esa línea, el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: *“Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial”. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.*

13. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

14. Que, en el caso en concreto, se ha determinado que 94,17 m² (1,33% de “el predio”), que se superponen con un proceso judicial de *mejor derecho de propiedad*, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad registral del 1,33% de “el predio”.

15. Que, sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que si bien “el administrado” no invoca causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”; este manifiesta ejercer posesión consolidada respecto de “el predio” desde el año 2003, en tal sentido se procederá a evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹; el 22 de julio del 2009, “el predio” se encuentra desocupado, salvo por una ocupación incipiente menor al 1% del área solicitada; la cual incrementa ligeramente en un 3% en la imagen del 14 de junio del 2011. Es a partir de la imagen del 03 de noviembre del 2021 en la que se observa la consolidación de “el predio” (referida por “el administrado”), acorde con el entorno urbano, la cual representa el 80% del área total.

17. 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.

18. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N.° 00329-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022; se advierte que en el período del año 2009 al 2011 “el predio” se encontraba desocupado, con ocupación incipiente del 1% y 3% del área solicitada; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo quinto considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las causales establecidas en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y, en el presente caso, en dicho espacio de tiempo, e incluso hasta el año 2011, “el predio” cuenta con una ocupación incipiente que no se encontraba delimitada en su totalidad; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

19. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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.

20. 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”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0472-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0611-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CECILIO ZAPANA RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el vigésimo considerando de la presente Resolución.

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).

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