



RESOLUCIÓN N° 1056-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el oficio N° 00000000, de fecha 19 de octubre del 2022

El Expediente N° 737-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15,00 ha (150 000,00 m²), 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 - 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 16 de junio del 2022 (S.I. N° 15872-2022), **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia de la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 6-); **c)** copia del plano perimétrico y ubicación suscrito por ingeniero, José Francisco Solas Acosta (fojas 7); **d)** copia de la memoria descriptiva suscrito por ingeniero, José Francisco Solas Acosta (fojas 8); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 4969850 del 22 de setiembre de 2016 (fojas 10); **f)** copia del gráfico referencial N° 2016-4969849 (fojas 12); **g)** declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado del 14 de junio de 2022 (fojas 14); **h)** copia del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua el 07 de octubre del 2016 (fojas 15); **i)** copia de plano ubicación y localización visado por el Ministerio de Cultura (fojas 17); y, **j)** copia de acta de constancia de terreno eriazado en posesión emitido por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, el 10 de junio de 2010 (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, 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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 0932-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua a favor del Estado, con CUS N° 122703.

ii) Se encuentra superpuesto con una quebrada S/N según el Visor del Observatorio del Agua administrada por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, no se aprecia registro informativo de la quebrada.

iii) De la documentación presentada para acreditar la causal invocada, “la administrada”, adjunta a su solicitud, una copia del Acta de Constancia de terreno eriazo otorgada a su favor por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, cuyos sello y firma es borrosa, del 10 de junio de 2010, advirtiendo que la información de linderos no es suficiente para establecer su correspondencia con “el predio”.

iv) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2016, se observa un predio de naturaleza eriaza, con pendientes diversas y en condición de desocupado; mientras que en la imagen del 2021, se advierte en la zona noroeste una parcela agrícola parcialmente superpuesta que representa al 1% de lo solicitado

v) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0119-2022/SBN-DGPE-SDS del 09 de marzo del 2022 respecto del área de 16,42 m² (0,01%) de “el predio”, se advierte que existe una ocupación de seis (06) áreas, una de ellas denominada área 3, ubicada a la altura del km. 1163 de la carretera panamericana sur y el Pacae (Vía Vecinal MO-607), evidenciándose entre otros cultivos de alfaba.

vi) Respecto a la zonificación de “el predio” se advierte que: el área de 27 020,25 m² (18,01 %) esta con zonificación PU – Pre Urbano y el área de 122 979,75 m² (81,99%) con zonificación ZPE – Zona de Protección Ecológica.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: 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”); 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 noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado; mientras que en la imagen del 2021, se advierte en el extremo de la zona noroeste una parcela agrícola parcialmente superpuesta que representa al 1% de lo solicitado, en tanto de acuerdo a la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión del 22 de marzo del 2017 en ámbito del CUS 122703, respecto del área de 16,42 m² (0,01%) de “el predio”, en la cual se precisa que se encuentra ocupado parcialmente por seis (06) áreas, una de ellas denominada área 3, ubicada a la altura del km. 1163 de la carretera panamericana sur y el Pacae (Vía Vecinal MO-607), evidenciándose entre otros cultivos de alfalfa.

13. Que, por otro lado, de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS N° 122703, se identificó la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE, que corresponde a la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE el 05 de setiembre de 2017, de un área de mayor extensión sobre la que recae la totalidad de “el predio”, se advirtió que éste es de naturaleza eriaza, árido y sin vegetación, encontrándose desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente, lo que corrobora lo advertido en las imágenes del aplicativo Google Earth; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, por otro lado, de volver a solicitar la venta directa de “el predio” por causal distinta, se deberá considerar en consultar previamente el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con la quebrada sin nombre, a efectos de determinar si constituye un bien de dominio público hidráulico.

15. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR00002-2022/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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00904-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1163-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA**, 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 procedimiento 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO