

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0042-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 408-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLACTA** representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14 375.22 m², ubicado en el sector Chen Chen, distrito de Moquegua, provincia de 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 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 01 de abril de 2022 (S.I. N° 09531-2022) [(fojas 1 al 2)], **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLACTA** representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud de venta directa. Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **i)** Copia del Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **ii)** Copia de la escritura pública de constitución de la asociación denominada “Asociación de Vivienda Sumaq Llaqta” (fojas 4 al 15); **iii)** copia del certificado de vigencia de poder emitida por la Oficina Registral de Moquegua el 25 de noviembre de 2021 (fojas 17); **iv)** Proyecto social “Taller Textil y/o Corte y Confección” (fojas 19 al 31); **v)** Memoria descriptiva (fojas 32) y; **vi)** plano perimétrico – ubicación P-01 (fojas 34).

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se adecua el presente procedimiento a la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”: **“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero 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, y 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 de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. 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° DIR00002-2022/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”).

8. 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 inadmisibile 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00887-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 (fojas 35), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae en el ámbito de mayor extensión 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.
- ii) La partida registral N° 110222105, cuenta con título pendiente N° 1176883 del año 2022 correspondiente a acto de anotación marginal (propiedad), modificación de área (registro de propiedad), acumulación (propiedad), independización; según la página web SÍGUELO de SUNARP, se verifica que dicho título aún se encuentra en calificación¹.
- iii) Recae sobre el ámbito correspondiente a la Concesión de distribución eléctrica inscrita en la Partida N° 05000524 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de la Oficina Registral de Moquegua, según el VISOR SUNARP.

¹ De la revisión del citado título a través de la página web de la Sunarp – SIGUELO, se advierte que los actos requeridos para su inscripción a la fecha se encuentran inscritos en la referida partida.

- iv) De la situación físico – temporal de “el predio, se trata de un predio de forma irregular ubicado en zona de expansión urbana, sobre laderas de cerro de pendiente moderada a pronunciada, sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros, ocupado por posesión informal abarcando aproximadamente el 50% de área total, con bajo grado de consolidación y focalizado en la zona baja de ladera y extremo noreste, condición anterior al 25 de noviembre de 2010, cuyo análisis que se encuentra sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth del periodo de 2003 al 2022) y Ficha Técnica N° 167-2014/SBN-DGPE-SDDI (inspección de fecha 07.05.2014).
- v) De las imágenes del Google Earth, se aprecia que “el predio” se encontraría sobre vías locales, lo que deberá ser descartado.
- vi) “La administrada” no ha presentado la documentación que sustente la posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010.
- vii) “La administrada” menciona que tiene previsto ejecutar un proyecto social para la innovación y desarrollo de talleres productivos a favor de la población del sector, sin embargo, no ha presentado la documentación que acredite la causal 2 establecida en el artículo 222 de “el Reglamento”.
- viii) Según el Plano de Zonificación y Usos del Suelo – Área Urbana de la Propuesta de Zonificación de Uso de Suelo, que, a su vez, forma parte de la Propuesta Específica del “Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua – Samegua 2016 -2026”, aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018; “el predio” se encuentra zonificado conforme se indica en el cuadro siguiente: a) un área 4 720.60 m² (32.84%) en ZRE-1 (Zona de reglamentación especial), b) un área 9 654.62 m² (67.16%) en ZPE (Zona de protección ecológica).

12. Que, de acuerdo al ítem v) del considerando precedente se ha determinado que “el predio” se encontraría sobre vías locales, por lo que esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto mediante Oficio N° 02856-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de agosto de 2022, informe si “el predio” se superpone con vías y el ancho vial; y de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición de vías y ancho vial. Lo que fue puesto en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N° 02860-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2022.

13. Que, mediante el Oficio N° 070-2022-SGPCUAT-GDUAAT-GM/MPMN presentado el 28 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25750-2022), la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto adjunta, entre otros, la Carta N° 0358-2022-KMNP-AT.SGPCUAT-GDUAAT-GM/MPMN, en la cual se concluye, que de acuerdo al Plano de Sistema Vial (P-11) contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua Samegua 2016 - 2026, “el predio” se superpone con vías locales en proyección.

14. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, se colige que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que está Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante el Oficio N° 05278-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de diciembre del 2022, en adelante “el Oficio”, requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar la documentación que sustente la causal invocada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223 de “el Reglamento” (*en el presente caso causal 4*) concordado con el numeral 6.2. de “la Directiva Nro. DIR-00002-2022/SBN”; **ii)** de acogerse a la causal 2² del artículo 222 de “el Reglamento”, deberá presentar, para el caso de proyecto de interés nacional, copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia y para el caso de interés regional, la copia del acuerdo de consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia. *Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, indicando la ubicación, el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución;* y, **iii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

² **2. Ejecución de un proyecto declarado de interés:**

Quando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el **21 de diciembre de 2022**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **10 de enero de 2023**.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” no cumplió con subsanar 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 expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “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, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023 y el Informe Brigada N° 00031-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLACTA** representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI