



RESOLUCIÓN N° 0184-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **805-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGENCITA SANTA FORTUNATA UN MILLÓN**, representada por su presidente Eloy Mendoza Castillo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **5 000 m²**, ubicada en el Sector Chen Chen del 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 deroga 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 22 de junio del 2022 (S.I N° 16417-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGENCITA SANTA FORTUNATA UN MILLÓN** representada por su presidente Eloy Mendoza Castillo (en adelante "los Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" y además refiere que pretende ejecutar un proyecto social (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la Asociación" (fojas 3); **2)** Copia del testimonio de constitución de la Asociación de Vivienda Virgencita Santa Fortunata Un Millón de fecha 04 de febrero del 2021, emitido por el notario Oscar Valencia Huisa (fojas 4-17); **3)** Copia de la Partida Registral N° 11044616 del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 18-23); **4)** Copia del Certificado de Vigencia del 10 de junio del 2021, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 24-25); **5)** documento denominado "Proyecto Social Taller Textil y/o Corte y Confección" (fojas 26-46); y, **6)** Documentación técnica firmada por el Arquitecto. Edwin Z. Flores Ticona C.A.P N° 14237 (memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación) (fojas 47-49).

4. 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.

5. 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° DIR00002-2022/SBN”).

6. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, 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

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022 (fojas 50-57), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. De la consulta en la Base Única de Predios del Estado de esta Superintendencia, se verifica que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

N°	PARTIDA	CUS	TITULAR	AREA (m²)	PORCENTAJE (%)
1	11035908	95100	Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	1 735,62	34.71
2	11029952	82671	Estado Peruano	2 315,02	46.30
3	11040398	125068		889,97	17.80

4	Sin inscripción registral	59,39	1.19
	Total	5 000,00	100

- ii. Consultado el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que “el predio” se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado sin propuesta de venta por subasta pública, conforme se detalla:

N°	CUS	PORTAFOLIO	ÁREA (m ²)	Porcentaje (%)
1	95100	1154-2020	1 735,62	34.71
2	82671	951-2021	2 315,02	46.30
3	125068	639-2020	889,97	17.80

- iii. “La Asociación” no presentó documentación emitida por entidad pública que demuestre posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.
- iv. En las imágenes satelitales del 2006 a agosto del 2013, “el predio” se encuentra sin delimitación física y desocupado, en la imagen del 2013 se aprecia ocupación de tres (03) módulos para vivienda precarias construido con esteras que ocupa menos del 1% de lo solicitado, la misma que se corrobora con la imagen del Street View de ese mismo año, situación no advertida en las imágenes del 2016 al 2019, producto seguramente del abandono y/o mantenimiento del material precario, a partir de la imagen disponible de agosto 2020, se observa nueva ocupación por módulos de vivienda que ha ido incrementando hasta abarcar un área total aproximada de 853,00 m² (17%) según imagen de setiembre 2021; no se aprecia de que material están construidos los módulos.
- v. De la lectura de la Ficha Técnica N° 0167-2013/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 01 de julio 2013, respecto del predio del estado CUS 82671 (partida 11029952), ámbito donde recae “el predio” (46,30%), advirtiendo ocupación parcial por terceros por viviendas precarias de esteras y ladrillos algunas en estado de abandono y el resto ocupadas. Asimismo, de lectura del plano perimétrico N° 0907-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09.09.2013 relacionada a la ficha antes mencionada, se puede descartar la superposición de esta ocupación con “el predio”.
- vi. De la lectura de la Ficha Técnica N° 0669-2015/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 09 de julio 2015 respecto del predio del estado CUS 95100 (partida 11035908), ámbito donde recae “el predio” (34,71%), advirtiendo que no existe ocupaciones.
- vii. De la lectura de la Ficha Técnica N° 0874-2018/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 12 de junio 2015 respecto del predio del estado CUS 125068 (partida 11040398), ámbito donde recae “el predio” (17,80%), advirtiendo que no existe ocupaciones, solo se observó plantaciones de Tara pertenecientes al Sr. Ciro Zavaleta López, que según imagen de Google Earth del mismo año se descarta superposición con “el predio”.
- viii. De la lectura de la Ficha Técnica N° 0130-2021/SBN-DGPE-SDS (Exp. 106-2021/SBN-DGPESDS), que corresponde a la inspección técnica realizada el 14.04.2021, respecto del ámbito de “el predio” que se superpone con el CUS 125068, denominada “Área 01”, que se encuentra cercado parcialmente, en la parte frontal por un montículo de tierra compacto seguido por calaminas y palos, y un portón de calamina con madera que sirve de acceso, los laterales y fondo se encuentran delimitados por dos cerros; al interior se identificó veinte (20) edificaciones temporales construidas de esteras con techo de madera, no contando con los servicios básicos. En la inspección se identificó al señor marcos Antonio Briceño Huanca, identificado con DNI n° 41389044, quien manifestó que los ocupantes pertenecen a la Asociación de Vivienda Virgencita Santa Fortunata un Millón, con fines de vivienda.
- ix. Recae sobre zonificación de Protección Ecológica – ZPE, según Plano de zonificación denominado Actualización del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026, aprobado por O.M N° 009-2018-MPMN de fecha 28.06.2018.

11. Que, de acuerdo al ítem i) del considerando precedente, es preciso señalar que 59,39 m² (1.19% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área en atención a lo

señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”¹. En tal sentido, esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe las acciones de saneamiento de acuerdo a sus funciones.

12. Que, en virtud de lo expuesto se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, por lo que se emitió el Oficio N° 05311-2022/SBN-DGPE-SDDI de 27 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 65-69), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó e informó a “la Asociación”, lo siguiente:

- a. Manifestar su consentimiento de adquirir mediante venta directa el área reformulada de 4 940,61 m² (98.81% de “el predio”) de acuerdo al gráfico del Anexo I que se adjuntó a “el Oficio”;
- b. En relación a su pedido por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” conforme los ítems v), vi), vii) y viii) del considerando décimo primero de la presente resolución ha quedado determinado que “la Asociación” no ejerce la posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, por lo que no cumple con el primer y segundo requisito de la causal antes señalada, por lo que no es posible evaluar su pedido por la citada causal;
- c. Respecto de su pedido por la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” dado que refiere que tiene previsto ejecutar un proyecto social, deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; y.
- d. Adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

13. Que, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) 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”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el día 12 de enero del 2023 en el domicilio que figura en la solicitud de “la Asociación”, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por Laura Sánchez Jaramillo, identificada con D.N.I. N° 07503838 (empleada) (fojas 70-72). En ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual 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 **27 de enero del 2023**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 73), se advierte que “la Asociación” 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 procedimiento una vez consentida esta 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.

16. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia conforme lo establece los artículos 53° y 54° de el “ROF de la 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 Informe Brigada N° 0159-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2013 y los Informes Técnicos Legales N° 199-2023/SBN-DGPE-SDDI, 200-2023/SBN-DGPE-SDDI y 201-2023/SBN-DGPE-

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios 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 (...)

SDD del 24 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGENCITA SANTA FORTUNATA UN MILLÓN**, representada por su presidente Eloy Mendoza Castillo, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI