



RESOLUCIÓN N° 0285-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente **N° 956-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER VIVIENDA CHIMPA LLACTA**, representada por su presidente Máximo Allcca Alhuay, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 385,15 m², ubicada en el Sector Chen Chen, 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 (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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de setiembre del 2022 (S.I. N° 23268-2022), la **ASOCIACIÓN TALLER VIVIENDA CHIMPA LLACTA**, representada por Máximo Allcca Alhuay (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” sin señalar causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando que se encuentra en posesión de “el predio” (fojas 1-4). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia del documento nacional de identidad de Máximo Allcca Alhuay (fojas 5); **b)** testimonio de escritura pública de constitución de asociación de fecha 02 de agosto del 2022 (fojas 6-13); **c)** certificado de búsqueda catastral de fecha 04 de agosto del 2022, correspondiente a la Publicidad N° 4240626 del 15.07.2022, expedido por la Oficina Registral de Moquegua y gráfico de evaluación técnica (fojas 14-16).

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, 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.

6. 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”).

7. 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”.

8. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación presentada por “la Asociación” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01258-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2022 (fojas 17-20), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11048747 de la Oficina Registral de Moquegua, que a la fecha no cuenta con CUS, pero corresponde a la acumulación de predios inscritos en las partidas N° 11018917, 11018940 y 11022105 del Registro de Predios de Moquegua, registrados en el SINABIP con CUS N° 44171, 44172 y 54108.
- II. De la Partida N° 11048747 de la Oficina Registral de Moquegua, fueron independizadas dos áreas a favor del Estado, en las partidas N° 11048749 y 11048750 ambas de la Oficina Registral de Moquegua, sin embargo, no fue posible descartar relación gráfica con “el predio” a falta de información gráfica de las mismas.
- III. “La Asociación” no presentó documentación técnica (planos y memorias descriptivas) del área materia de venta directa que cumpla con los requisitos mínimos establecidos en la normativa vigente, por lo que, de considerarse necesario, deberá cumplir con presentarlos.
- IV. 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, situación que no afecta la disposición del predio y tampoco genera restricciones de uso.
- V. Se superpone de manera parcial con el ámbito materia de venta directa con S.I. N° 09531-2022, que obra en el expediente N° 408-2022/SBNSDDI, el cual se encuentra en trámite.

VI. De acuerdo con el histórico de las imágenes satelitales del Programa Google Earth, de fechas 22.07.2009, 14.06.2011, 11.04.2020 y 05.06.2021 (más reciente) y foto de fecha 09.2013, “el predio” se encuentra sobre laderas de cerros, sin presencia de vegetación, rodeado de un ámbito urbano, libre de ocupación y uso aparente, salvo presencia parcial (aprox. 10%) de terrazas o andenes de piedra, cuyo fin también se desconoce, situación física anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, “la Asociación” deberá precisar si su solicitud de venta directa se enmarca en las causales 3)¹ o 4)² del artículo 222° de “el Reglamento”; toda vez que, del contenido de los documentos adjuntos se advierte que manifiesta estar en posesión de “el predio”.

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 04479-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre del 2022 (fojas 21-22) (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “la Asociación” lo siguiente: i) presentar la documentación técnica que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 100° de “el Reglamento”; ii) precisar si su solicitud se enmarca en el literal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; iii) señalar la calidad del apoderado o representante legal y adjuntar la partida registral del registro correspondiente donde conste inscrita su constitución; y, iv) presentar 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”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de tres (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 20 de diciembre de 2022 (fojas 23-24), el cual fue recibido por Máximo Allcca Alhuay identificado con DNI N° 09345621, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, razón por la cual “la Asociación” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **11 de enero de 2023**.

14. Que, mediante escrito presentado el 09 de enero del 2023 (S.I. N° 00500-2023) (fojas 25-26), dentro del plazo, “la Asociación”, solicita la ampliación de plazo para subsanar observaciones y presenta la siguiente documentación: a) acta de constatación general de posesión de terreno con fines de vivienda de fecha 27 de diciembre del 2022, expedido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen (fojas 27-28) y b) inscripción de la Asociación Taller Vivienda Chimpa Lacta inscrita en la partida registral N° 11048838, expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 29-34).

15. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo; esta Subdirección con Oficio N° 00317-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023 (fojas 35) (en adelante “el Oficio 2”) le otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de tres (03) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado el 30 de enero del 2023 en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el **16 de febrero del 2023**.

¹ Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley No 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² 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.

16. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, con los que “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión y a su vez subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, advirtiéndose lo siguiente:

- I. En relación a que deberá presentar la documentación técnica que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 100° de “el Reglamento”, se advierte que “la Asociación” no presentó documentación técnica que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 100° de “el Reglamento”. Por lo que no cumplió con subsanar la primera observación.
- II. En relación a que deberá precisar si su solicitud se enmarca en el literal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y a su vez, presentar la documentación que sustente su causal prevista en el artículo 223.3° de “el Reglamento”, se advierte que “la Asociación” no precisó si su solicitud se enmarca en el literal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, presenta el acta de constatación general de posesión de terreno con fines de vivienda de fecha 27 de diciembre del 2022, expedido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen; sin embargo, no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” debido a que fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010. Por lo que no cumplió con subsanar la segunda observación.
- III. En relación a que deberá señalar la calidad del apoderado o representante legal y adjuntar la partida registral del registro correspondiente donde conste inscrita su constitución, se advierte que “la Asociación” presentó su inscripción inscrita en la partida registral N° 11048838, expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua. Por lo que se da por subsanada la tercera observación.
- IV. En relación a que deberá presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, se advierte que “la Asociación” no presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Por lo que no cumplió con subsanar la cuarta observación.

17. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “la Asociación” no ha subsanado la totalidad de las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1”; siendo además que de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental – SGD se observa que no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado en el “el Oficio 2”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, 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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

19. Que, queda expedito el derecho de “la Asociación” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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° 0268-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 332-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN TALLER VIVIENDA CHIMPA LLACTA**, representada por su presidente Máximo Allicca Alhuay, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda 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

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI