



## **RESOLUCIÓN N° 0791-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° **487-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS MECÁNICOS DE PACOCHA**, representada por el Sr. Eugenio Flores Quea, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 836,31 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pacocha, provincia de Ilo 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 03 de mayo de 2023 (S.I. N° 10749-2023), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS MECÁNICOS DE PACOCHA**, representada por el Sr. Eugenio Flores Quea (en adelante “la Asociación”), solicita la reversión a favor del Estado representado por esta superintendencia y posterior venta directa de “el predio” invocando en la sumilla la causal c) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo en el desarrollo del requerimiento señala la causal d) del artículo 77° del referido Decreto Supremo (normativa derogada), asimismo señalan ejercer la posesión con una antigüedad mayor a 05 años cumplida al 25 de noviembre del 2010, (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia del DNI del representante de “la Asociación” (fojas 4); **b)** Resolución directoral N° 101-96-DTCVC-SRM-R.JCM de fecha 04.07.1996 (fojas 5); **c)** Certificado de Vigencia poder N° 2613122-2023 (fojas 9); **d)** Certificado de búsqueda catastral N°1138748-2023 (fojas 11); **e)** Constancias de posesión de fecha 21.04.2023, otorgadas por el Juez de Paz de Pacocha, el Sr. Luis A. Villanueva Zavala (fojas 20); **f)** Acta de constatación judicial de posesión otorgado por el juez de paz de Pacocha, el Sr. Julio J. Callomamani Soto a favor de la asociación de vivienda Los Mecánicos de Pacocha representado por el Sr. Leandro Quenaya Apaza de fecha 11.11.2011 (fojas 36); **g)** Sentencia N° 43-2001-JLI de fecha 17.05.2001 (fojas 38); **h)** Resolución N° 32 de fecha 12.12.200 (fojas 43); **i)** Resolución N° 37 de fecha 09.03.2008 (fojas 46); **j)** Casación N° 820-98 de fecha 07.05.1998 (fojas 47); **k)** Casación N° 5315-2018 de fecha 10.08.2021 (fojas 53); **l)** Recibo de pago otorgado por la Municipalidad Distrital de Pacocha a favor de “la Asociación” con fecha del sello de 05.04.2016, 24.06.2014, 09.08.2013, 05.12.2012,

31.12.2010 (foja 69); **ll**) Declaración Jurada de Autoevaluación 2014, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2013, 2014, 2015 (Hoja HR) con fecha del sello por la Municipalidad Distrital de Pacocha 24.06.2014, 31.12.2010, 31.12.2010, 31.12.2010, 13.04.2016, 13.04.2016, 13.04.2016 respectivamente; **m**) Declaración Jurada de Autoevaluación 2010, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2013, 2014, 2015 (Hoja PU) con fecha del sello por la Municipalidad Distrital de Pacocha 31.12.2010, 13.04.2016, 13.04.2016, 13.04.2016; **n**) Contrato de suministro de energía eléctrica y boleta de venta de fecha 14.11.2012; **ñ**) Recibo de pago de consumo de energía eléctrica de fecha de pago 11.12.2012, 13.09.2013, 28.10.2013 (fojas 108); **o**) Recibo de pago de consumo de energía eléctrica de jun.2013(fojas 110); **p**) Solicitud de servicios de fecha 03.06.2022 (fojas 114); **q**) Recibo de factibilidad de servicios de agua y factibilidad de junio 2022; **r**) Contrato de prestación de servicios de saneamiento(fojas 117); **s**) Documentación técnica, firmado por el Arq. Emilio A. Juárez Herrera C.A.P N° 10680, y Plano de Lotización o Plano Perimétrico, Memora descriptiva (fojas 119).

**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” concordado 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00595-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Recae totalmente sobre el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Dirección Subregional de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción de Moquegua, en la Partida Registral N° 11000473 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo - Sede Tacna y anotado en el SINABIP con el CUS N° 59642.
- ii)** Se ubica en una zona de expansión urbana, existiendo dos áreas cercadas totalmente que abarcan superficies aproximadas de 648,64 m<sup>2</sup> (8,28%) y 4 135,30 m<sup>2</sup> (52,77%), este último usado como cochera y taller mecánico de planchado y pintura.

- iii) Por otro, lado de la consulta del visor de SUNARP, se advierte que “el predio”, se superpone con un área de 7 213,71 m<sup>2</sup> (92,05%) con el inmueble denominado Heliconia Tora, inscrita en la partida N° 05019153 cuyo titular corresponde a un privado, generando duplicidad registral con la partida N° 11000473, sin embargo, el certificado de búsqueda catastral indica que la Partida N° 05019153 no cuenta con planos en su legajo, por lo tanto no es posible determinar superposición grafica con “el predio”. Por lo que se deduce que su ubicación es de carácter referencial.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, ha quedado determinado que “el predio” a la fecha se encuentra inscrito a favor de la Dirección Subregional de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción de Moquegua, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa de la referida área.

11. Que, en ese sentido corresponde declarar la improcedencia liminar 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 0786-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0891-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MECÁNICOS DE PACOCHA**, representada por el Sr. Eugenio Flores Quea, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**