

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1502-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **161-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER DE VIVIENDA HUAYLLABAMBA** representado por su presidente el Sr. Melecio Mamani Casilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de **7,577.81 m²**, ubicado en el sector de Chen Chen, 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 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 29 de enero del 2024 (S.I. N° 02245-2024) la **ASOCIACIÓN TALLER DE VIVIENDA HUAYLLABAMBA** representado por su presidente el Sr. Melecio Mamani Casilla (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** memoria descriptiva (fojas 7); **c)** plano perimétrico (fojas 9); **d)** anotación de inscripción (fojas 10); **d)** copia simple de la partida registral N° 11052399 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 11); y, **e)** certificado de búsqueda catastral (fojas 15 al 17).

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00857-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2024 (fojas 18), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se superpone con tres (3) ámbitos inscritos a favor del Estado Peruano, en las partidas registrales N° 11034635, N° 11041618 y N° 11053469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con los CUS N° 93358, CUS N° 136663 y CUS N° 195002, respectivamente.

CUS	Superposición	Titular	Partida y Of. Registral	Área (m ²)
93358	Parcial	El Estado Peruano	11034635 - Moquegua	6,238.51
136663	Parcial	El Estado Peruano	11041618 - Moquegua	348.19
195002	Parcial	El Estado Peruano	11053469 - Moquegua	991.11
Total				7,577.81

- ii) Solo el CUS N° 136663 se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con Registro 244-2020, sin propuesta para la subasta pública.
- iii) “La administrada” no ha indicado causal alguna, asimismo, no ha adjuntado documentos que permitan analizar la posesión de “el predio”.
- iv) “El predio” se ubica en un terreno erizado, de topografía moderadamente inclinada, ubicada al oeste de un grupo de ocupaciones. Existe la presencia de una construcción de 135 m² de área, según imagen satelital del Google Earth.
- v) “El predio” tiene como zonificación dos (2) tipos: Zona de Recreación Pública (ZRP) y Zona de Protección Ecológica (ZPE).

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 01085-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024 (fojas 23), se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

10.1. Deberá indicar la causal *la causal de venta a que se acoge las cuales están establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento”*. Debiendo considerar que:

1. **Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo (causal 1):** copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. **Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés (causal 2):** copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. **Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, (causal 3)** la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
4. **Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, (causal 4)** para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. **Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo (causal 5):** instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

10.2. Además, en cuanto a los requisitos comunes del artículo 100° de “el Reglamento”; que presente la **Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado**.

11. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02509-2024/SBNDGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 04 de octubre de 2024, (fojas x) en la dirección señalada en la solicitud de venta directa de “la administrada”, según Acta de Notificación N° 519255 señalando como características del domicilio el color de fachada: blanco; material de la puerta: fierro; N° de pisos: 02 y Suministro N° 01-98200, previa primera visita realizada el 03 de octubre de 2024 que se registró en el aviso de visita N° 143975. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse

cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida **venció el 24 de octubre de 2024.**

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la administrada” 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.

15. 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”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 1085-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1551-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER DE VIVIENDA HUAYLLABAMBA** representado por su presidente el Sr. Melecio Mamani Casilla, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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 y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.4

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI