



RESOLUCIÓN N° 0938-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1133-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PERCY JAHUIRA CHAMBILLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 672,27 m², ubicado en el distrito de Torata, 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 10 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23639-2021), PERCY JAHUIRA CHAMBILLA (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que se encuentra ejerciendo posesión durante más de 5 años. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Torata el 6 de septiembre del 2016 (fojas 3); b) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 14 de julio del 2021 (fojas 4); c) memoria descriptiva (fojas 7); d) plano de ubicación y localización (fojas 9).
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 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”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1532-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021 (fojas 18), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, lo cual concuerda con el Certificado de Búsqueda Catastral del 5 de julio de 2021 presentado por “el administrado”.

ii. Se encuentra superpuesto totalmente con la concesión minera denominada DORALUZ, con código: 010048899 (Titulado – Vigente).

iii. Se encuentra afectado por una quebrada, cuya faja marginal no se encuentra contemplada en el Portal GEOHIDRO de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, por lo que, de ser necesario, se deberá realizar la consulta correspondiente a dicha entidad con el fin de determinar el área de afectación con dicha faja marginal.

iv. Según las imágenes satelitales de Google Earth de febrero del 2019, se observa que, “el predio” se encuentra en condición desocupado.

9. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: 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. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral a) del artículo N° 44 del “ROF de la SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

10. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”,

12. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado representado por esta Subdirección y de volverse a presentar la solicitud de venta directa “el administrado” deberá considerar que “el Reglamento” establece como presupuesto común de posesión a las causales 3) y 4) del artículo 222° [\[1\]](#) de “el Reglamento”, la que debe ser ejercida desde antes del 25 de noviembre de 2010; Asimismo, se deberá determinar la libre disponibilidad de “el predio” requiriendo al solicitante la presentación del documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, de acuerdo al numeral 4) del artículo 100° de “el Reglamento”.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 984-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 420925W476

octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1273-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PERCY JAHUIRA CHAMBILLA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

3. 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 N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. 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.