

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0034-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1282-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, representado por su Gerente General Sra. Maribel Mendoza Turpo, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio denominado Parcela 3 con un área de 40 753,40 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida registral N° 11033984 de la Oficina Registral de Moquegua, ubicada en el distrito de Samegua, 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. 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 16 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29650-2021), MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L., representado por su Gerente General Sra. Maribel Mendoza Turpo (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, según a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 222 de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia del documento Nacional de Identidad de la representante de “la administrada (fojas 02); b) certificado de vigencia de poder de la partida registral N° 11043730 del Registro de Personas Jurídicas, expedida por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 03 al 06); c) memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Johan Acosta Espinoza en noviembre de 2021 (fojas 07 al 08); d) plano perimétrico, suscrita por el arquitecto Johan Acosta Espinoza en noviembre de 2021 (fojas 09); e) partida registral N° 11033984 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 10); f) plan conceptual, denominado apertura de acceso y reforestación a fin de acceder al predio denominado Parcela 2 (fojas 11 al 17); g) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 012-2021-SGPCU/GIDU/MDS (fojas 18).

4. 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” 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 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 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00015-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2022 (fojas 19 al 24), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone totalmente con el ámbito inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11033984 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 25), con CUS N° 89835.
- ii) De acuerdo al asiento C00004 de la partida registral N° 11033983 de la Oficina Registral de Moquegua, se corrobora que “la administrada” es la titular registral de la partida antes descrita; asimismo, se verifica que es colindante con “el predio” en el extremo Sur en 2 tramos de 222,42 m<sup>2</sup>.
- iii) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” tiene acceso directo a una vía, trocha carrozable y este se encuentra próximo a viviendas.
- iv) Del certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios proporcionada por “la administrada”, indica que “el predio” se encuentra ubicado frente a la calle 1, Asociación Pro vivienda Biohuerto Los Portales.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar causal 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, que se refiere a la colindancia sin acceso directo. En tal contexto, la precitada

causal, cuenta con los requisitos que se detallan a continuación: a) el predio estatal no tiene acceso directo; y, b) colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.

**12.** Que, es necesario señalar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta".

**13.** Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, se desprende del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2021-SGPCU/GIDU/MDS (fojas 18) presentado por "la administrada" que "el predio" se encuentra ubicado frente a la calle 1, Asociación Pro Vivienda Biohuerto Los Portales, en consecuencia, "la administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (sin acceso directo).

**14.** Que, lo antes expuesto constituye razón suficiente para declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "la administrada", debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2°.-** 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)).

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**