

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0170-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 625-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MONTESINOS S.R.L.** representado por su gerente general Ernesto Montesinos Oyanguren, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de un terreno de 3 151 236,63 m², ubicado en el distrito de Moquegua, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 09 de junio de 2021 (S.I. N° 14616-2021), la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MONTESINOS S.R.L.** debidamente representado por su gerente general Ernesto Montesinos Oyanguren (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 2 del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** declaración jurada (fojas 2); **2)** plano perimétrico y ubicación (Lamina U-1) (fojas 3); **3)** memoria descriptiva (fojas 4); **4)** certificado literal del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 8); **5)** certificado de búsqueda catastral del registro de propiedad inmueble (fojas 10 y 22); **6)** informe técnico N° 005705-2021-Z.R. N° XII-SEDE TACNA/UREG/CAT de 12 de mayo de 2021 (fojas 17); y, **7)** informe técnico N° 006150-2021-Z.R. N° XII-SEDE TACNA/UREG/CAT de 21 de mayo de 2021 (fojas 27).

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como 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”).

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 complemente 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”.

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, 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 ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 842-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021 (fojas 31), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El predio” de 3 151 236,28 m², comprende cuatro (04) áreas con antecedente registral y una (01) sin antecedente registral, según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Partida (O.R. Moquegua)	Subtotal Área (m2)	Área (m2)	(%)
1	122959	Estado	11040146	1013964.52	1013964.52	32.18
2(*)	-	La Dirección Regional Agraria de Moquegua	11027489	197.48	1028.20	0.03
				12.77		
				814.79		
				3.16		
				1.54		
3(*)	-	La Dirección Regional Agraria de Moquegua	11027490	125.45	1267.00	0.04
				9.9		
				88.54		
				4.38		
				62.75		
				6.51		
				28.83		
				19.12		
				4.59		
				45.89		
				86.82		
				163.39		
				619.29		
4(*)	-	La Dirección Regional Agraria de Moquegua	11027491	241.09	349.85	0.01
				87.76		
				21.00		
5		sin información de inscripción registral		2134626.71	2134626.71	67.74
Total				3151236.28	3151236.28	100.00

(*) áreas sin continuidad física

- ii. Según Catastro Minero en el Geovisor Geocatmin, se determina que las áreas 01 y 05, se superpone en ámbito de dos concesiones mineras en estado de titulado según detalle siguiente:

Área	Concesión	Área (m2)	%	Área	Concesión	Área (m2)	%
01	AG Manchego	157860.14	5.01	01	Oro Huaracane	275854.93	8.75
05	(680001115)	8678.91	0.28	05	(14003548X01)	391308.64	12.42
Total		166539.05	5.29	Total		667163.57	21.17

- iii. El área 05 se ve afectado en 191 084,23 m² (6,06%) por la Concesión de Moquegua N°15005193-00, inscrita en la Partida N°05000524 a favor de la empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ElectroSur S.A., otorgada mediante Resolución Suprema N°043-94-EM de fecha 05/08/1994.
- iv. Según el Geoportal de Líneas de Transmisión Eléctrica del Osinergmin, el área 05 recae sobre la L.T. Moquegua – Chilota (L-2030), de tensión 220Kv., sin embargo, contrastado con la realidad física no se visualiza, por el contrario, se advirtió una línea de transmisión eléctrica a 900 metros, por lo que, de ser necesario se realizará la consulta a la entidad competente, para establecer la correspondencia.
- v. El área 01, se encuentra parcialmente incorporado en Portafolio de Predios del Estado, con un área de 1 013 964,52 m² (32,18 %), con Registro N° 591-2020 (Cus 122959), con uso potencial no especificado sin propuesta de subasta pública.
- vi. “La administrada” no presentó la resolución o Acuerdo de Concejo del proyecto.
- vii. De la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso (S.I) y el portal JMAP, se identificó que “el predio” recae sobre la S.I. N°14617-2021 (Venta Directa), en calificación.
- viii. El área 01 de propiedad del Estado se encuentra en condición de desocupado, mientras que el área 05, se encuentra en condición de ocupado por áreas habilitadas para la actividad agrícola y 6 reservorios que abarcan aproximadamente 426 000 m² (13,52%), asimismo, se advierte el trazo de una quebrada seca, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

10. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con línea de transmisión eléctrica a 900 metros, esta Subdirección procedió a requerir información al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (en adelante “OSINERGMIN”) con Oficio N° 3160-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2021 (foja 37) relacionada con “el predio”.

11. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20844-2021) (fojas 39), “la administrada”, modifica su petitorio de venta directa a venta por subasta pública reformulando el área objeto de la solicitud precedente con la finalidad de levantar observaciones realizadas en el Informe Preliminar N° 0842-2021/SBNSDDI.

12. Que, ante el requerimiento efectuado a OSINERGMIN, mediante Oficio N° GSE-48-2021 de 11 de agosto del 2021 (S.I. N° 20959-2021) (fojas 41), informa, entre otros, que “el predio” se encuentra afectado por la LT 220 kv, SE Moquegua – SE Chilota (L-2030); cuyas vanos T199 –T200 y T200-T201 (02 vanos en total) atraviesan el predio de la SBN. La torre T200 se encuentra dentro del predio de la SBN, para lo cual se adjunta el Informe Técnico N° DSE-STE-475-2021 y anexos.

13. Que, en virtud de la documentación remitida por OSINERGMIN y “la administrada”, se emitió el Informe Preliminar N° 1503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (foja 45), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” solicita en venta por subasta pública las áreas 1 y 5, señalando un área total de 2 959 169,34 m², no obstante, de la evaluación realizada se verifica que dichas áreas en realidad suman un área total de 3 148 591,23 m² conforme lo señala el Informe Preliminar N° 0842-2021/SBN-DGPE-SDDI.
- ii. Del área señalada de 3 148 591, 23 m² (sumatoria de las áreas 1 y 5) se establece su titularidad de acuerdo al siguiente cuadro:

Área solicitada m ²	área	Área parcial m ²	%	Partida Registral	Propietario	CUS
3 148 591,23	1	1013964,52	32.20	11040146	Prop. Del Estado	122959
	5	2134626,71	67.80	****	****	****

- iii. “El predio” (áreas 1 y 5), no se encuentra superpuesta con procesos judiciales, sin embargo, de la revisión del JMAP se observa que cae sobre la S.I. N° 14617-2021 (venta directa) a la fecha en proceso de calificación.
- iv. Se encuentran superpuestos por derechos mineros de la siguiente manera.

Área	Concesión	área de superposición	%
1	AG Manchego (Código)	157860.14	5.01
	Oro Huaracane (Código)	275854.93	8.75
5	AG Manchego (Código)	8678.91	0.28
	Oro Huaracane (Código)	391308.64	12.42

- v. Recaen sobre el canal de Derivación Huaracane - El Porvenir y su respectiva faja marginal, en la condición de bien de dominio hidráulico, por lo que se recomienda su exclusión de ser el caso.
- vi. “El predio” (áreas 1 y 5), tiene posible superposición con quebrada s/n, sin embargo, de ser necesario se debe realizar la consulta a la entidad competente.
- vii. El área 05, se encuentra afectado por la LT 220 kv, SE Moquegua – SE Chilota (L-2030); Asimismo la Faja de servidumbre para esta línea eléctrica de alta tensión es de 25,00 metros por lo que el área de faja de servidumbre de la línea que atraviesa el predio de la SBN es de 9 125 m² (0.43%).

14. Que, mediante Memorandum N° 03719-2021/SBN-DGPESDDI del 10 de noviembre de 2021, esta Subdirección ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE que, de acuerdo a sus competencias, evalúe la procedencia de iniciar las acciones correspondientes a fin de sanear el área 5 de 2 134 626,71 m² (67.74% de “el predio”) ya que no cuenta con antecedentes registrales.

15. Que, mediante Oficio N° 05398-2021/SBN-DGPE-SDDI de 22 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 54), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole e informando lo siguiente:

- i) Deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua, así como la documentación técnica y legal (física y/o digital); que sustente dichos documentos. Siendo que, se superponerse el predio con bienes de dominio público hidráulico deberá excluirse esa área presentando la documentación técnica correspondiente;
- ii) Deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el sector o entidad competente que sustente la causal 2 invocada de acuerdo al artículo 222° de “el Reglamento”;
- iii) En lo referente al procedimiento de venta por subasta pública el citado artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA señala que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización; siendo, por tanto, un procedimiento de oficio; y;
- iv) En tal sentido, deberá precisar su requerimiento; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (3 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 TUDO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUDO de Ley N° 27444”).

16. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de enero de 2022 (fojas 56), 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 D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUDO de la Ley N° 27444”, Ley del

Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 31 de enero de 2022.**

17. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 57) “la administrada” presentó un escrito s/n el 04 de enero de 2022 (S.I. N° 00115-2022) solicitando la venta de predio estatal por subasta pública la cual se le asignó el Exp. N° 136-2022/SBNSDDI, el cual a fecha se encuentra en evaluación.

18. Que, en relación a las observaciones formuladas en el presente expediente, se tiene que, no cumplió con subsanarlas, dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

19. Que, al no constituir un pronunciamiento sobre el fondo, queda expedito el derecho de “la administrada” de volver a presentar su requerimiento debiendo considerar la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de brigada N° 0184-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0185-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MONTESINOS S.R.L.** debidamente representado por su gerente general Ernesto Montesinos Oyanguren, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - 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. N.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO