



RESOLUCIÓN N° 0286-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 31 de marzo del 2023.
El Expediente N° 230-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA TALLER VILLA EL GOLF**, representada por Emeterio Ramos Ramos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 426,54 m², ubicado en el Sector Chen Chen, 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 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 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 01 de febrero del 2023 (S.I. N° 02312-2023) la **ASOCIACIÓN VIVIENDA TALLER VILLA EL GOLF**, representada por Emeterio Ramos Ramos (en adelante “la Asociación”), solicita la venta de “el predio”, señalan que, bien ejerciendo la ocupación de manera pacífica, pública y permanente, sin señalar causal por la cual solicita (fojas 1-5). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: i) Copia de DNI (fojas 6); ii) Formato de la Persona Natural que califica como Beneficiario Final, de fecha 31 de mayo de 2022 (fojas 7-8); iii) Partida Registral N° 11048645 (fojas 9-15); iv) Anotación de Inscripción N° 2022-01915339 de la Partida Registral N° 11048645 de “la asociación”, de fecha 04 de julio de 2022 (fojas 16); v) Constancia de Inscripción del título N° 2022-01915339 de la Partida Registral N° 11048645 de “la asociación” (fojas 17); vi) Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 155877, de la Zona Registral N° XIII – Sede, Tacna Oficina Registral Moquegua de Sunarp, de fecha 10 de enero de 2022 (fojas 18-23); y, vii) Documentación técnica de “el predio”, suscrita por el Profesional: Edison Huamani Mamani, con código C.A.P. N° 14719 (fojas 24-26).

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 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”).

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, 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00346-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo del 2023 (fojas 27-29), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84 – zona 19S, consignada en el documento técnico presentado se verifica que el área gráfica resultante es 1 426,54 m², no existiendo discrepancia con el área solicitada. Asimismo, de la revisión del Plano Perimétrico y Ubicación, se advierte que “el predio” colinda con el Planta de tratamiento Chen Chen.
- ii) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, en la partida registral N° 11013978 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 110871.
- iii) De la revisión del Certificado y gráfico de Búsqueda Catastral, Publicidad N° 155877 de fecha 10/01/2022, se advierte que no corresponde a “el predio”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 11013978 cuyo titular es la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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° 269-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023 y, el Informe Técnico Legal N° 333-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA TALLER VILLA EL GOLF**, representada por Emeterio Ramos Ramos, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI