

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0350-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 232-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CIRILO ZENÓN SOSA CUAYLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 596,11 m², ubicado en el sector Alegoma, distrito de Torata, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero del 2023 (S.I. N° 03453-2023) **CIRILO ZENÓN SOSA CUAYLA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal c) del artículo 77 del D.S.007-2008/VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** partida registral N° 11025747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 14); **b)** constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Yacango – distrito de Torata el 18 de febrero del 2021 (fojas 16); **c)** actas de constatación de domicilio y posesión emitidas por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Yacango el 17 de agosto de 2018, 15 de abril del 2015 y 27 de febrero del 2012 (fojas 17); y, **d)** actas de conciliación celebradas el 23 de diciembre del 2020 y 9 de julio del 2021 (fojas 39).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones

establecidas en éste.

4. Que, en el caso en concreto, “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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”, 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”).

7. 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 las solicitudes.

8. 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.

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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00443-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril del 2023 (fojas 63), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El administrado” no presenta documentación técnica, sin embargo, en la solicitud se cita la partida registral N° 11025747 del registro de predios de Moquegua- Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, por lo tanto, se deduce que el predio solicitado corresponde al área total inscrita en dicha partida, con un área de 596,11 m², ubicado en el distrito de Torata, provincia de Mariscal Nieto, Departamento de Moquegua, procediéndose a la evaluación a partir de la información consignada en dicha partida registral.
- ii) “Se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Torata, en la partida registral N° 11025747 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Moquegua (Asiento N° C00002), Zona Registral N° XIII - Sede Tacna; con el CUS N° 58748.

- iii) En el asiento N° D00002, en el rubro de gravámenes y cargas, se anota el cumplimiento de la finalidad de la trasterencia predial anotada en el asiento N° C00002, destinar para el proyecto “Construcción de Local de Usos Múltiples en la localidad de Alegoma, distrito de Torata – Mariscal Nieto – Moquegua”, en un plazo máximo de tres meses contado desde la notificación de la resolución, caso contrario se revertirá a favor del Estado.
- iv) Con respecto a la situación física y de ocupación de “el predio”, se encuentra ubicado fuera del ámbito urbano frente a una carretera, sin delimitación física pero ocupado parcialmente por una edificación de material noble y de adobe de un solo nivel, que viene siendo utilizado como vivienda, cuya antigüedad de construcción es posterior a julio de 2009. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspección técnica del 20.02.2017 (Ficha Técnica 411-20177SBN-DGPE-SDS).
- v) Recae el proceso judicial de Desalojo por Ocupante Precario, el cual fue tramitado en el Expediente N° 00312-2015-0-2801 JM-C1-02 ante el Juzgado Mixto de Mariscal Nieto — Moquegua en contra de Cirilo Zenón Sosa Coayla, actualmente declarado en “abandono” según el Auto Final N° 159-2018-JMMN, emitido por el Juzgado Mixto (Ex N° 2) Sede Nuevo Palacio del Juzgado Mixto de Mariscal Nieto – Moquegua.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Torata, para ser destinado para el proyecto “Construcción de Local de Usos Múltiples en la localidad de Alegoma, distrito de Torata – Mariscal Nieto – Moquegua”; en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

13. Que, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el numeral d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, a de supervisar el cumplimiento de la finalidad por la cual fue transferido “el predio”.

14. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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, el Informe de Brigada N° 0248-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 00395-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CIRILO ZENÓN SOSA CUAYLA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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. 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI