

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0402-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **378-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE 2DO USO EN GENERAL VIRGENCITA DE CHAPI - APAVIAC**, representado por su presidente Walter Chambi Puma Gabriel, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50 844,16 m² (5,084 ha) ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio, Centro Poblado 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 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 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 20 de marzo del 2023 (S.I. N° 06884-2023) la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE 2DO USO EN GENERAL VIRGENCITA DE CHAPI - APAVIAC**, representado por su presidente Walter Chambi Puma Gabriel (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de presidente (fojas 5); **b)** memoria descriptiva (fojas 6); y, **c)** plano de ubicación y localización (fojas 8).

4. 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 conforme a las disposiciones establecidas en este último.

5. Que, en el caso 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/VIVIENDA; no obstante, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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° DIR00002-2022/SBN”).

7. 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

10. 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.

11. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0508-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2023 (fojas 9) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae en ámbito de mayor extensión que constituiría el área remanente del inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 05045702 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, con CUS N° 111304.
- ii) El área remanente de la partida registral N° 05045702 es de carácter indeterminado, por lo que es posible que se superponga en alguna independización que se encuentra anotada en la citada, descartando se encuentre involucrada propiedad del Estado.
- iii) De la evaluación de la situación física “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, ubicado en quebrada seca delimitada físicamente por cerros de pendiente moderada, la cual es el inicio de pequeñas quebradas tributarias a la Quebrada Cementerio, al interior existe pequeñas edificaciones y vías accesos generados a través de los años, cuya antigüedad de ocupación es posterior a junio del 2011, análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth. Cabe resaltar que “el predio” históricamente, se encuentra sobre el cauce de una quebrada, la cual podría haber sido rellenada para poder realizar las trochas e incrementar la zona urbana que se visualizan a partir del año 2021.

12. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el noveno 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.

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

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 Brigada N° 389-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 472-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE 2DO USO EN GENERAL VIRGENCITA DE CHAPI - APAVIAC**, representado por su presidente Walter Chambi Puma Gabriel, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI