



RESOLUCIÓN N° 0580-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 335-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROYCI JUAN FLORES CALIZAYA**, mediante el cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 66,5931 ha (665 931,66 m²), ubicado en el centro poblado El Molino Tumilaca en el distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto y 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 24 de febrero de 2023 (S.I. N° 04645-2023) (fojas 1 al 3), **ROYCI JUAN FLORES CALIZAYA** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, para lo cual adjuntan la siguiente documentación: **a)** Copia simple de DNI de "el Administrado" (fojas 2); y, **b)** Documentación técnica firmado por el arquitecto Raúl Sarur Menaut Manchego C.A.P N° 15263 (fojas 3).

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 de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en el caso en concreto, "el Administrado" solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal d) 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 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

6. 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.

7. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. 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”).

9. 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 inadmisibile 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”.

10. 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.

11. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00471-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2023, complementado con el Informe Preliminar N° 00569-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2023 (fojas 4 al 10), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM zona 19S (DATUM WGS84) consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 665 932,09 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,43 m², diferencia que se encuentra fuera del margen de la tolerancia catastral, por lo que, se realizó el diagnostico se con el área grafica resultante (en adelante “el área gráfica”).
- ii. De la consulta en la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, así como, la información gráfica de SUNARP, se verifica que “el área gráfica” recae sobre los siguientes ámbitos:

Ítem	Partida	CUS	Titular	Área (m ²)	%
1	11028618	-	Privado	2 232,35	0.34
2	11028614	-	Gerencia Regional de Agricultura Moquegua	20 875,02	3.13
3	11042609	142447	Estado	14 789,76	2.22
4	11039299	118555	Estado	483 710,71	72.64

5	11035097	100445	Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	133 626,82	20.07
6	Sin inscripción registral			10 697,43	1.60
Total				665 932,09	100.00

- Del análisis de libre disponibilidad de “el predio”, se continuará con la evaluación del área de 632 127,29 m², que comprende las áreas de 14 789,76 m², 483 710,71 m² y 133 626,82 m² cuya titularidad es el Estado y Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscritas en las partidas registrales N° 11042609, 11039299 y 11035097 del Registro de Predios de la Oficina de Moquegua, respectivamente, en adelante el “área disponible”.
 - En ese sentido, del análisis de la titularidad de “el predio” se establece que el área de 10 697,43 m² no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, denominada el “área sin inscripción registral”
- iii. El “área disponible” recae parcialmente en un área de 630 104,02 m² (94.62%) sobre la concesión minera N° 010048899 denominado “DORALUZ”, cuyo titular es la empresa Anglo American Quellaveco S.A; en estado titulado.
 - iv. El “área disponible” está colindando con la Quebrada Quelane y por el Sur con posible quebrada S/N, donde no se cuenta con información de la faja marginal.
 - v. De la visualización de la imagen satelital de setiembre del 2019, se ratifica, que el “área disponible” colinda por el lindero norte con hendidura que configura una quebrada seca, efectuada la consulta al Sistema Geográfico del ANA, no se advierte la existencia de faja marginal por que se recomienda la consulta de continuar con el procedimiento.
 - vi. De la consulta al visor de Mapas Energético Minero GISEM de OSINERMGMIN, se observa que el “área disponible”, recae sobre la línea de transmisión eléctrica denominada LT MOQUEGUA BOTIFLACA que está a cargo de la Empresa ENGIE ENERGIA PERÚ S.A con un área de 9 732,76 m² (1,46%).
 - vii. Se verifica que sobre el “área disponible” recae en un área de 2 504,41 m² (0,37%) con la solicitud N° 32261-2021 EXP 1429-2021/SBNSDDI en estado en calificación, en que peticona transferencia interestatal para la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento y Culminación del Sistema Integral del Saneamiento Básico del distrito de Samegua, Mariscal Nieto - Moquegua”.
 - viii. De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth, se advierte que “el área disponible” se ubica en zona con topografía de pendiente inclinada, es un terreno eriazo sin presencia de ocupaciones, salvo un área cercada al oeste menor al 1% del área solicitada, colindando con dos (02) quebradas secas y presencia de caminos carrozables.
 - ix. No presenta documentación emitida por entidad pública que acredite la posesión de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, respecto al ítem i) descrito en el párrafo precedente, es preciso señalar que las áreas de 2 232,35 m² (0.34% de “el predio”) y 20 875,02 m² (3.13 % de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de terceros y de la Gerencia Regional de Agricultura Moquegua; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en normativa descrita en el sexto considerando de la presente resolución, que 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.

14. Que, en cuanto al área de 10 697,43 m² (1.60% de “el predio”) se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual, de conformidad el numeral 76.1) del artículo 76^{o1} de “el Reglamento”, esta Superintendencia no puede aprobar ningún acto de disposición sobre la mencionada área. No obstante ello, esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe el inicio del procedimiento de primera de dominio en el marco de sus funciones.

15. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es de 632 127,29 m² (en adelante “área disponible”), razón por la cual, corresponde a esta

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “la Administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

16. Que, de la revisión de la solicitud de venta directa descrita en el tercer párrafo de la presente resolución, desprende que “el Administrado” no cumplen con acreditar formalmente la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que, mediante Oficio N° 02180-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 11 al 13), esta Subdirección informó a “el Administrado” lo advertido sobre “el predio”, asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, se le requirió la siguiente documentación:

- i. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- ii. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- iv. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- v. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 17 de mayo de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado”, según consta en la constancia de Notificación Electrónica, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **01 de junio de 2023**.

18. Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

19. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. 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° DIR00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el Art. 54° del “ROF de la SBN”.

21. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado de volver a requerir “el Administrado” la venta directa del “área disponible” deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua, a fin de descartar posible superposición con bienes de dominio público hidráulico en relación a lo indicado en el ítem iii) del décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”; siendo además que, en el caso que recaea sobre bienes de dominio público hidráulico deberá reformular el área solicitada, excluyendo dichas áreas.

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° 0600-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023; y, los Informes Técnico Legal N° 0664, 0665, 0666, 0667-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROYCI JUAN FLORES CALIZAYA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, una vez consentido.

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI