



RESOLUCIÓN N° 0927-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **894-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LILIANA AIDIT GORDILLO ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 50 844,16 m² ubicado en el distrito de Moquegua, 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 dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de agosto de 2023 (S.I. N° 20820-2023), (S.I. N° 20821-2023) y (S.I. N° 20822-2023), respectivamente, la señora Liliana Aidit Gordillo Rojas en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” por las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA derogado por el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (foja 1 al 2, 8 al 10 y 20 al 22). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de la diligencia de constancia de posesión de predio agrícola de fecha 02 de agosto del 2019 (fojas 3, 12 al 13 y 28 al 29); **b)** copia de la constancia de posesión de terreno agrícola de fecha 18 de abril del 2023 (fojas 4, 17 al 18 y 26 al 27); **c)** copia del documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 5, 11 y 30); **d)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Edson Ticona Huanca (fojas 5-reversa al 6, 15 al 16 y 23 al 24); y, **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil, Edson Ticona Huanca (fojas 6-reversa, 14 y 25).

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se adecua el presente procedimiento a la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”: **3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. **4. Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente

actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión.

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” 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, 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023 (fojas 31 al 34), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra en su totalidad en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI) en la partida registral N° 11014917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS 95107; y, **ii)** de la imagen satelital del Google Earth del 04 de noviembre del 2023 se observa que, se trata de un predio eriazo, de suelo arenoso con topografía de mediana pendiente, sin edificaciones en su interior o con alguna restricción que permita el acceso a terceros.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56°¹ de “el Reglamento”; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 1030-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 00836-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LILIANA AIDIT GORDILLO ROJAS**, 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 Reátegui Sánchez
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI