

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1325-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 372-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SERVICIOS GENERALES CRISTHIAN & G.E.I.R.L.**, debidamente representado por su Gerente General Guillermo Mamani Chambilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 13 128,68 m², ubicado en la Quebrada del Cementerio Centro Poblado Chen Chen, 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 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de marzo del 2023 (S.I. N° 07008-2023), **SERVICIOS GENERALES CRISTHIAN & G.E.I.R.L.**, debidamente representado por su Gerente General Guillermo Mamani Chambilla (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa, de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 18 de diciembre del 2020 (fojas 7); **b)** plano perimétrico (fojas 10); y, **c)** memoria descriptiva (fojas

15).

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, 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado 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 solo 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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "el TUO de la Ley 27444"), dispone que: "*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)*", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: "*Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario*".

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 de este, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 0461-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril del 2023 y 0528-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo del 2023 (fojas 20); en los cuales se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. 12 802,71 m² (representa el 97,52 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del

Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 05045702 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 111304.

- ii. 325,97 m² (representa el 2,48 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iii. De la revisión del Plano de Zonificación y Uso de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009- 2018-MPMN de fecha 28.06.2018, se tiene que “el predio” se superpone totalmente con Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-2).
- iv. “El predio” es de naturaleza eriaza, ubicado en la zona vallé de la Quebrada Cementerio, cercado en parte, en condición de parcialmente ocupado por edificaciones ubicadas en el centro del predio principalmente y próximo a vía carrozable en 9.0 % aproximado, y una trocha carrozable que conduce a la parte alta del botadero Municipal de la Ciudad de Moquegua y Samegua. Análisis sustentado de la imagen satelital de Google Earth de fecha 26.03.2023.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad, así como el cumplimiento de los requisitos formales de la causal invocada, mediante Oficio N° 2713-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2023 y reiterado mediante los Oficios N° 3188-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2023 y 3620-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2023 (fojas 25), solicitó información a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, sobre si “el predio” es considerado habitable o, si el mismo viene siendo evaluado para dicho fin, de ser así, sírvase remitir copia de la documentación que sustentó y aprobó dicha declaración en formato digital y/o gráfica de la extensión de éstas; o, de ser el caso, precisar en qué etapa se encuentra la evaluación, debiendo remitir la documentación que lo sustente; así mismo nos indique la zonificación de “el predio”, así como sus limitaciones de ser el caso. Para tal efecto, se adjuntó la documentación técnica correspondiente. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente oficio no ha sido atendido, razón por la cual en aplicación al artículo 98° de “el Reglamento” corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

13. Que, en ese contexto, respecto de área de 325,97 m² (representa el 2,48 % de “el predio”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta área, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

14. Que, respecto del área de 12 802,71 m² (representa el 97,52 % de “el predio”), se advierte que se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; por lo que es pertinente, mencionar que el numeral 3.2 del artículo 3° de la Ley N° 31145, “Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobierno Regionales, concordante con el numeral 2 del artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDRAGRI, señala que en los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales se excluyen a las tierras con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, por lo que se concluye respecto del área 2 403,23 m² que si bien esta se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, esta no determina su competencia sobre el predio estatal ya que la referida área se encuentra excluida de procedimiento de formalización de predios rurales, al encontrarse en zona de expansión urbana.

15. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 12 802,71 m² (representa el 97,52 % de “el predio”), es de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada” donde pretende acreditar el ejercicio de su posesión,

advirtiéndose que el Acta de constatación de posesión de terreno y de vivencia emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Chen Chen el 28 de octubre del 2021, los cuales no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010².

16. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 4639-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 56), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** que muestre su conformidad respecto a la nueva área que sería materia de venta directa a su favor (12 802,71 m²); **ii)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

17. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue dirigido al domicilio legal de “la administrada” indicado en su solicitud, al respecto mediante Acta de Primera Visita, se advirtió que la diligencia de notificación de “el Oficio” no pudo ser realizada porque “falta especificar a qué asociación corresponde ya que hay varias”. En ese sentido, mediante Memorándum N° 4527-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de noviembre del 2023 (fojas 60), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, en la medida que no se logró notificar en la dirección señalada en su solicitud conforme se advierte en el acta de primera visita.

18. Que, en el referido contexto mediante Memorándum N° 2153-2023/SBN-GG-UTD del 30 de noviembre del 2023 (fojas 73) la UTD nos adjunta la publicación realizada en el diario El Peruano el 30 de noviembre del 2023, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 18 de diciembre del 2023.**

19. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” 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 expediente 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° 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-

2022/SBN, el Informe de Brigada N° 1174-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1424-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **SERVICIOS GENERALES CRISTHIAN & G.E.I.R.L.**, debidamente representado por su Gerente General Guillermo Mamani Chambilla, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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 N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI