

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0140-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1083-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FORTUNATA MAYTA GUTIERREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas, el primero de 0.5149 Ha. (en adelante “el predio 1”), y el segundo de 0.3911 Ha. (en adelante “el predio 2”), ubicados en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua; en adelante “los predios”; 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 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 la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, 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 27 de setiembre de 2023 (S.I. N° 26516- 2023), **FORTUNATA MAYTA GUTIERREZ** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “los predios”; invocando en la sumilla la causal c) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo en el desarrollo del requerimiento señala la causal d) del artículo 77° del referido Decreto (normativa derogada) describiendo la definición de la referida causal c), asimismo señalan ejercer la posesión desde el año 1990, (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Recibo de luz de junio de 2023 emitida por Electroluz; **b)** Impuesto Predial de los años 2013 a 2023, emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio; **c)** Constancia de Posesión de Terreno Agrícola, de fecha 14 de agosto de 2020, emitida por el Juez de Paz

de San Antonio; y, **d)** Memoria Descriptiva consignando coordenadas en WGS 84 zona 19 sur y Plano Perimétrico consignando coordenadas en WGS 84 zona 19 sur.

4. 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”).

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°00122-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio 1” y el “el predio 2” lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono de “el predio 1” conforme a las coordenadas presentadas en la memoria descriptiva en el DATUM WGS 84, Zona 18 SUR, resulta un **área gráfica de 5 149.06 m²** (0.5149 Ha.) y el polígono de “el predio 2” un **área gráfica de 3 910.80 m²** (0.3911 Ha) la cual resulta concordante con el área de la solicitud.
- ii) Respecto a la Titularidad; se procedió a contrastar la poligonal de “el predio 1” y el “el predio 2” en el aplicativo GEOCATASTRO (herramienta de carácter referencial) y la base gráfica de esta Superintendencia, donde se observa que ambos predios recaen sobre un área de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la Partida registral N° 11014917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, identificado con el CUS N° 95107.
- iii) Sin embargo, revisada la información que obra en el SINABIP respecto del CUS 95107, se observa que no existe un plano asociado al mismo y de las observaciones técnicas señala que “el predio 1” y el “el predio 2” “no cuenta con documentación técnica”, de lo cual se desprende que la poligonal del CUS 95107 es de carácter referencial.
- iv) Respecto al “El predio 1”, se advierte que recae sobre un ámbito de la cual no es posible determinar la existencia de inscripciones registrales, toda vez que este se superpone en un ámbito de gran extensión que corresponde a la Concesión de Servicio Público que otorgo el Ministerio

de Energía y Minas a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A. en mérito a la Resolución Suprema N° 043-94-EM del 05 de agosto de 1994, la cual corre inscrita en la Ficha N° 2723 (hoy Partida N° 05000524 de la O.R. de Moquegua), que corresponde a una inscripción de carga y no de dominio.

v) Respecto al “El predio 2” se advierte lo siguiente:

- El área de 3 822.21 m² - (97.73% de su extensión) recae sobre un ámbito de la cual no es posible determinar la existencia de inscripciones registrales, asimismo, dicha área corresponde a una Concesión de Servicio Público a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELCTROSUR S.A., en mérito a la Resolución Suprema N° 043-94-EM del 05 de agosto de 1994, inscrito en la Partida registral N° 05000524 de la O.R. de Moquegua, que corresponde a una inscripción de carga y no de dominio; y,
- El área restante de 88.59 m² (2.27% de “el predio 2”) recae sobre ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la Partida N° 11014917 de la Oficina Registral de Moquegua.

10. Que de acuerdo a lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio 1” y el área de 3 822.21 m² - (97.73% de “el predio 2”), recaen en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo recaen sobre el ámbito de gran extensión que corresponde a la Concesión de Servicio Público a favor de la Empresa ELECTROSUR S.A. la cual corre inscrita en la Partida N° 05000524 de la O.R. de Moquegua, que corresponde a una inscripción de carga y no de dominio; en ese sentido, no pueden ser objetos de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de las citadas áreas.

11. Que, asimismo respecto del área restante de 88.59 m² (2.27% de “el predio 2”), se ha determinado que se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, por lo que tampoco puede ser objeto de disposición alguna.

12. Que, por los fundamentos antes expuestos, en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00105-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 0145-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **FORTUNATA MAYTA GUTIERREZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo a lo

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

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.

descrito en el décimo considerando de 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).

CUARTO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI