

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1618-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **549-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 16 DE MAYO**, representado por su presidenta la señora Merly Liliana Alejandría Ahuite, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 594,48 m², ubicado en el Sector 04 al norte Oeste del Taller del Gobierno Regional de Moquegua – frente a AVINCOOP, distrito Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento Moquegua, en adelante “el predio”; y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º 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 diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), 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 bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de julio del 2024 (S.I. N° 18833-2024) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 16 DE MAYO**, representado por su presidenta la señora Merly Liliana Alejandría Ahuite (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** Ficha N° 7603 del Registro de Predios (fojas 3); **b)** certificado de vigencia emitido por SUNARP el 06 de febrero de 2024 (fojas 6); **c)** constancia de posesión N° 038-2024-SGPCUAT-GDUAAT-GM/MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 29 de febrero de 2024 (fojas 8); **d)** constancia de posesión N° 295-2013-GDUAAT/GM/MPMN de 17 de diciembre de 2013 (fojas 9); **e)** acta de diligencia de constatación de posesión de terreno con fines de vivienda de 5 de abril de 2013 (fojas 10); **f)** contrato de prestación de servicios de saneamiento emitido por EPS Moquegua (fojas 12); **g)** contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 15); **h)** partida registral N° 11051903 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 17); **i)** anotación de inscripción (fojas 22); **j)** memoria descriptiva (fojas 23 al 35); **k)**

plano perimétrico-ubicación y localización (fojas 36); **l**) plano de lotización (fojas 37); **m**) proyecto (fojas 39 al 77); **n**) recibos de agua (fojas 79); y, **o**) recibos de luz (fojas 81).

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 9 de agosto de 2024 (S.I. N° 22426-2024) (fojas 83); “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a**) Acta de diligencia de constatación emitido por la Corte Superior de Justicia el 14 de agosto de 2009 (fojas 83); **b**) memoria descriptiva (fojas 87); y, **c**) plano perimétrico (fojas 89).

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 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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 988-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i. Se superpone parcialmente en 4 049,50 m² (que representa el 72.38% de “el predio”) en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 05013354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 44083.
- ii. El área restante, recae en 1 544,48 m² (que representa el 27.62% de “el predio”) con ámbito sin información registral, corresponde a dos sectores sin continuidad física 1 266,70 m² (22.64%) y 278,28 m² (4.98%).
- iii. Según información obrante en el legajo digital del CUS 44083, se advierte que existiría un acto vigente de afectación en uso favor de la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua, aprobada mediante Resolución directoral regional N° 028-89-VC-6800 de fecha 01 de setiembre de 1989, sobre dos Zonas, Zona A de 43 943,00 m² y Zona B de 23 731,70 m² (el CUS).
- iv. Adicionalmente, del visor SUNARP se tiene que “el predio” se superpone totalmente con la partida registral N° 05000524 la cual corresponde a la inscripción de la Concesión Definitiva para Desarrollar Actividades de Distribución de Energía Eléctrica.

- v. Se superpone totalmente con ámbito del proceso judicial contenido en el legajo 478-2019, expediente judicial 000113-2018, materia de mejor derecho de propiedad, demandante: Asociación de Vivienda 16 de Marzo, demandado: SBN, en estado no concluido, etapa probatoria.
- vi. No se superpone con la solicitud de ingreso, ni predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado.
- vii. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, técnicamente, las colindancias dan referencias de ubicación del entorno de “el predio”, quedando a cargo del responsable legal establecer si lo presentado cumple con la formalidad requerida para acreditar la causal de venta.
- viii. Se ubica en zona urbana consolidada, es un terreno de forma irregular, se ubica en zona plana, se encuentra totalmente ocupado, constituiría una lotización con construcciones sobre una trama urbana definida, con vías que corresponden a circulación interna que se articulan con vías principales del entorno, los indicios de ocupación datan desde julio del 2013 (10%), en las imágenes del 29.07.2013 la ocupación se habría consolidado de acuerdo con el entorno urbano, según lo visualizado en la imagen más actual del 11.04.2023 (100%), análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth.
- ix. Le corresponde la **Zonificación e Residencial de Densidad Media – RDM**.

11. Que, mediante escrito presentado el 26 de setiembre de 2024 (Sl. N° 27967-2024) “la administrada” remite la siguiente documentación: **a)** carta N° 105-2024-GRM/GR-SG de 20 de setiembre de 2024; **b)** informe N° 106-2024-GRM/GR-SG-AC; **c)** oficio N°01-2024-ASOC.16-DE-MAYO-P de 11 de setiembre de 2024; y, **d)** partida registral N° 05013354 del Registro de Predios de la Oficina de Tacna.

12. Que, en atención al acápite v) del Informe Preliminar descrito en párrafo anterior, esta Subdirección mediante Memorándum N° 02733-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de octubre de 2024, solicita información a la Procuraduría Pública sobre el proceso judicial que se encuentran en el Legajo N° 478-2019, con la finalidad que nos adjunte información sobre su estado y si existen otros procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”; siendo que mediante Memorándum N° 02086-2024/SBN-PP de 14 de octubre del 2024; la Procuraduría Pública nos informa lo siguiente:

1	LEGAJO	478-2019
	EXPEDIENTE	00113-2018
	MATERIA	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
	PRETENSIÓN	EL ACCIONANTE SOLICITA SE LE DECLARE MEJOR DERECHO DE POSESION SOBRE UN AREA DE TERRENO DE PROPIEDAD ESTATAL QUE ESTAMOS EN POSESION CON FINES DE COMPRA VENTA CON EL OBJETO DE QUE EN SENTENCIA SE DECLARE EL MEJOR DERECHO DE POSESION SOBRE EL TERRENO UBICADO EN EL CENTRO POBLADO CHEN MOQUEGUA DE UN AREA DE 12,329.34 M2 ADUCIENDO QUE EJERCE POSESION DESDE EL 16.03.2013.
	JUZGADO	JUZGADO CIVIL - SEDE NUEVO PALACIO- MOQUEGUA
	DEMANDANTE	ASOCIACION DE VIVIENDA 16 DE MARZO
	DEMANDADO	SBN, GERENCIA REGIONAL DE VIVIENDA DE MOQUEGUA, ZAPANA RAMOS CECILIO
	ESTADO	ETAPA PROBATORIA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 77 EL JUZGADO PONE CONOCIMIENTO AL DEMANDADO CECILIO ZAPANA RAMO (PARTE OFERENTE DE LA EXHIBICIÓN), LO INFORMADO POR LA OFICINA DISTRITAL DE APOYO A LA JUSTICIA DE PAZ (ODAJUP), A FIN QUE EXPRESE LO CONVENIENTE A SU DERECHO, BAJO APERCIBIMIENTO DE PRESCINDIR DE DICHO MEDIO PROBATORIO Y CONTINUAR EL TRÁMITE DEL PRESENTE PROCESO SEGÚN SU ESTADO.
	CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR

13. Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2024 (S.I. N° 34106-2024) “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a)** ficha N° 7603 del Registro de Predios; **b)** informe N° 106-2024-GRM/GR-SG-AC de 19 de setiembre de 2024; **c)** carta N° 400-2024-GRM/GR-SG de 20 de setiembre de 2024; **d)** acta de diligencia de constatación de posesión del terreno; **e)** constancia de posesión N° 295-2013-GDUAAT/GM/MPMN de 17 de diciembre de 2013; **f)** constancia de posesión N° 038-2024-SGPCUAT-GDUAAT-GM/MPMN de 29 de febrero de 2024; y, **g)** certificado de búsqueda catastral.

14. Que, de acuerdo a la evaluación descrita en el décimo considerando de la presente resolución se ha determinado que respecto al área de 1 544,48 m² (que representa el 27.62% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguna en atención a

lo señalado en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”: *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*, sin perjuicio de ello, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias, si corresponde la inmatriculación de la referida área, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

15. Que, respecto al área de en 4 049,50 m² (que representa el 72.38% de “el predio”) y según lo señalado en el ítem iii) del décimo considerando, esta Subdirección mediante Memorándum N° 2897-2024/SBN-DGPE-SDDI de 22 de octubre de 2024 se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que nos informe si el acto otorgado a favor de la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua recae sobre “el predio”, y de ser el caso, indicar si sigue vigente o no, siendo que mediante Memorándum N°4872-2024/SBN-DGPE-SDDI de 6 de noviembre de 2024 nos señala lo siguiente:

(...) Los profesionales técnicos de la SDAPE elaboraron el Informe Preliminar N.° 00305-2024/SBNDGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 05 de noviembre de 2024, en el cual se identificó, entre otros, lo siguiente:

- *De la lectura de la partida N° 05013354 anotada con CUS N° 44083, se tiene que, a la fecha, no se encuentra inscrita la Resolución Directoral Regional N° 028-89-VC-6800 del 01 de setiembre de 1989.*
- *La Resolución Directoral Regional N°028-89-VC-6800 precisa que su ámbito de afectación se encuentra registrado en el Tomo 122 Folio 21, correspondiente al CUS N° 43349, y en el Tomo 122 folio 25, correspondiente al CUS n°44083, del registro de la Propiedad Inmueble de Moquegua.*
- *A la fecha, en el legajo digital correspondiente al CUS N°44083, no se publicitan otros actos correspondientes a la Resolución Directoral Regional N°028-89-VC-6800.*
- *De la revisión de la S.I. N° 18833-2024, se ha identificado que el polígono correspondiente al "predio en evaluación" se encuentra superpuesto parcialmente con el CUS N°44083, respecto de un área de 4 049,50 m².*

Ahora bien, si bien la Resolución Directoral Regional N°028-89-VC-6800 no consta inscrita en la partida N° 05013354 (CUS N° 44083), se tiene que el acto otorgado a favor de la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua continuaría vigente al no haberse identificado documento en el cual se disponga la extinción de la afectación en uso otorgada.

En ese sentido, toda vez que el "predio en evaluación" se encuentra superpuesto parcialmente con el CUS N° 44083, este se vería afectado por el acto otorgado a través de la Resolución Directoral Regional N° 028-89-VC-6800m², únicamente respecto de un área de 4 049,50 m².

16. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto del área de en 4 049,50 m² (que representa el 72.38% de “el predio”), que, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte un acto de administración vigente (afectación en uso), es decir se encuentra “el predio”, afectado a favor de la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua, de carácter de inalienable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentado por “la administrada”.

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² 2) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

17. Que, por lo expuesto en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución, debe declararse la improcedencia del requerimiento debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 816-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1699-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** el procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 16 DE MAYO**, representado por su presidenta la señora Merly Liliana Alejandría Ahuite, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones..

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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI