

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1753-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1478-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **YANNE DONATA BENEGAS FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 1 360 483,28 m<sup>2</sup> (136,0483 ha), ubicado en el sector Huaracane, distrito Moquegua, provincia 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 50° y 51° 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 setiembre de 2022 (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 s/n presentado el 19 de diciembre del 2023 (S.I. N° 35347-2023) **YANNE DONATA BENEGAS FLORES** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar causal del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1), pero si indica que viene ocupando y conduciendo el referido predio. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** recibos emitidos el 26 de setiembre de 2023 (fojas 7); **c)** impuesto predial -declaración jurada de avalúo de 2023 (fojas 9 al 23); **d)** constancia de posesión emitido por el juzgado de paz "Los Ángeles" de 20 de enero de 2010 (fojas 24); **e)** certificado de libre disponibilidad (fojas 26); **f)** invitación para conciliar N° 083-2023-CCLL de 9 de junio de 2020 (fojas 27; 46); **g)** solicitud (fojas 30); **h)** acta de conciliación N° 083-2023-CCLL (fojas 36); **i)** conformidad de recepción del Acta (fojas 42); **j)** oficio N° 479-2023/SBN-PP de 27 de junio de 2023 (fojas 43); **k)** memoria descriptiva (fojas 53); **l)** plano perimétrico y ubicación (fojas 56, 62); **m)** certificado de búsqueda catastral (fojas 56); **n)** partida registral N° 11040146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 59).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 828-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de julio de 2024 en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se adjunta Plano Perimétrico con sistema de coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 19S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal y ubicación exacta de “el predio”, verificando que el área resultante es 1 360 483,28 m<sup>2</sup>, lo cual difiere en 0,05 m<sup>2</sup> del área solicitada (1 360 483,23 m<sup>2</sup>), dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, en ese sentido, se procederá a realizar el diagnóstico con el área gráfica resultante.
- ii. Se ha determinado que “el predio” de **1 360 483,28 m<sup>2</sup>** se encuentra superpuesto con predios inscritos de la siguiente manera:

N.º	Cód.SINABIP	Partida	Titular	Porcentaje (%)	Área (m <sup>2</sup> )
1	CUS nº122959	P.E. 11040146	El Estado	Parcial – 85,15%	1 158 433,71
2	–	P.E. 11027490	La Dirección Regional Agraria de Moquegua	Parcial – 0,51%	6 942,83
3	–	P.E. 11027489	La Dirección Regional Agraria de Moquegua	Parcial – 0,01%	97,33
4	Sin antecedentes registrales			Parcial – 14,33%	195 009,37
Área total				100%	1 360 483,28

- iii. En ese sentido, se continua la evaluación de la libre disponibilidad y otros del área **libre de antecedentes registrales de 195 009,37 m<sup>2</sup>**, la cual está conformada por dos polígonos discontinuos de **174 074,70 m<sup>2</sup>** y **20 934.67 m<sup>2</sup>**, en adelante denominados **“área 02”** y **“área 03”**.
- iv. Asimismo, se evalúa el área de **1 158 433,71 m<sup>2</sup>** superpuesta con ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11040146 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, con **CUS N° 122959**, en adelante **“área 01”**, es decir, **(área disponible)**.
- v. Se advierte que las áreas 01, 02 y 03, recaen sobre el canal de Derivación Huaracane - El Porvenir y sus respectivos caminos de ancho referencial de 3,00 m para cada margen del canal, obteniendo afectación sobre 422,61 m<sup>2</sup> (0,04%), 1 176,92m<sup>2</sup> (5,62%), y 949,37m<sup>2</sup> (0,55%), respectivamente. Adicionalmente, del contraste con el visor del IGN -IDEP, se identifica que las áreas 01, 02 y 03, se superponen con quebradas sin denominación, por lo que, se recomienda realizar la consulta respectiva al ANA, a efectos de excluir afectación con dominio hidráulico, de ser el caso.
- vi. Las áreas 01, 02 y 03 se superpone a concesiones mineras, las cuales son detalladas a continuación:
- Área 01:**
- En 367 624,62 m<sup>2</sup> (31,37%) con concesión denominada “ORO HUARACANE” con cod. N° 14003548X01 (Titulado).
  - En 444 023,77 m<sup>2</sup> (38,33%) con concesión denominada “TRINIDAD JANCO 3” con cod. N° 680001922 (Titulado).
  - En 394 951,02 m<sup>2</sup> (34,09%) con concesión denominada “CAPEMILLJA” con cod. N° 680003023 (Trámite).
- Área 02:**
- En 18 990,83 m<sup>2</sup> (90,71%) con concesión denominada “CAPEMILLJA” con cod. N° 680003023 (Trámite).
  - En 1 943,84 m<sup>2</sup> (9,29%) con concesión denominada “TRINIDAD JANCO 3” con cod. N° 680001922 (Titulado).
- Área 03:**
- En 157 760,43 m<sup>2</sup> (90,63%) con concesión denominada “ORO HUARACANE” con cod. N° 14003548X01 (Titulado).
  - En 62 620,14 m<sup>2</sup> (35,97%) con concesión denominada “TRINIDAD JANCO 3” con cod. N° 680001922 (Titulado).
- vii. Las áreas 01, 02 y 03 recaen totalmente en ámbito de mayor extensión incorporado al portafolio de predios con el código N° 591-2020, por parte de SDAPE, sin recomendación de subasta pública.
- viii. Las áreas 01, 02 y 03 son terrenos eriazos con pendiente empinada, ubicados aprox. a 4 km al norte del puente Yaravico, Pampa Trapiche y margen derecha del Río Torata. Desde el año 2003 hasta la actualidad, se verifica que las áreas 01, 02 y 03 se encuentra totalmente desocupadas, e identifica en su interior múltiples quebradas en el interior de las mismas. Adicionalmente, se visualiza en el área 02 existen trochas carrozables que sirven de acceso, conforme imágenes de satélite disponibles del Google Earth.

10. Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de setiembre de 2024 (S.I. N° 26583-2024), “la administrada” adjunta carta poder legalizada.

11. Que, respecto al área 6 942.83 m<sup>2</sup> (que representa el 0.50% de “el predio”) y el área de 97.33 m<sup>2</sup> (que representa el 0.01% de “el predio”) se encuentran inscritos a favor de la Dirección Regional Agraria de Moquegua, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 de “el Reglamento”.

12. Que, respecto al área 195 009,37 m<sup>2</sup>, (que representa el 14.33% de “el predio”) está conformada por dos polígonos discontinuos de 174 074,70 m<sup>2</sup> y 20934.67 m<sup>2</sup>, denominados “área 02” y “área 03”, no es de propiedad del Estado. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° del ROF de la SBN.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 01210-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de noviembre de 2024 (fojas x), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

13.1. De los documentos que presentó:

- Copia simple de recibo de pago de impuesto predial de los años 2009 al 2023 cancelado el 26 de setiembre de 2023; y copias simples de impuesto predial - declaración jurada avaluó 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 emitidos el 26 de setiembre de 2023, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no acreditan formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia de la constancia de posesión emitido por el Juzgado de Paz “Los Ángeles” de 20 de enero de 2010, se consigna coordenadas los cuales del análisis gráfico no existe coincidencia entre las coordenadas y los datos técnicos.

13.2. En tal contexto, de acuerdo a lo indicado en su solicitud se observa que señala encontrarse en posesión de “el predio”; por tanto, correspondería evaluar lo solicitado en virtud de la **causal 3)**<sup>1</sup> o la **causal 4)**<sup>2</sup> del referido artículo; por lo que, deberá señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; siendo que en ambos casos se requiere acreditar la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010.

a. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de

---

<sup>1</sup> Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

**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.

**2 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, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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.

- b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d. 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.

13.3. Asimismo, de lo advertido en el diagnóstico, se determina que “el predio” se superpondría con bienes de dominio público hidráulico; por lo que “la administrada” deberá presentar la documentación técnica, que determine el área de dominio privado del Estado, conforme se detalla a continuación:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

13.4. Además, en cuanto a los requisitos comunes del artículo 100° de “el Reglamento”; que presente la **Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado**.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02700-2024/SBNDGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2024 (fojas x) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 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 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”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de noviembre de 2024, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” según consta en el acuse de recibo (foja x). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.8 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”<sup>3</sup>. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 17 de diciembre del 2024**.

16. Que, “el Oficio” fue enviado a la dirección señalada en el tercer considerando, sin embargo, fue devuelta mediante Acta de notificación N° 525629 del 29 de noviembre de 2024, en la cual se indica dirección incorrecta, Cabe indicar que dicha comunicación queda sin efecto ya que se realizó la notificación correcta mediante casilla electrónica.

17. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

---

<sup>3</sup> Memorandum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024.

**18.** Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

**19.** 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 1210-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1827-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **YANNE DONATA BENEGAS FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese. -**

P.O.I. 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**