



RESOLUCIÓN N° 0275-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 039-2025/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION VIVIENDA TALLER ALTO CHEN CHEN**, representada por el Sr. Serafín Asques Paripanca, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 38 007,97 m², ubicada en el 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2025 (S.I. 02248-2025), la **ASOCIACION VIVIENDA TALLER ALTO CHEN CHEN**, representada por el Sr. Serafín Asques Paripanca (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” amparándose en la causal 3) y 4) del Artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia del Oficio N° 02881-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13.12.2024; **b)** Constancia de Posesión N° 853-2024-SGPCUAT-CDUAAT-GM/MPMN de fecha 09.10.2024; **c)** Solicitud S/N dirigido al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego del 16.07.2024, solicitando dejar sin efecto la RM, N° 094-2018-MINAGRI; **d)** Solicitud de inscripción de título (independización y transferencia. - Resolución Ministerial N° 094-2018-MINAGRI del 23.02.2018; **e)** Memoria descriptiva de “el predio”; **f)** Plano de Independización en WGS-84 zona 19 sur con cuadro de coordenadas; **g)** Certificado de vigencia de personería jurídica de la Asociación; **h)** Tramite ante la EPS Moquegua de fecha 11.12.2024, sobre una pileta pública; **i)** Autorización temporal para uso de vía N° 0124-2024-GDU-MMCPCHCH del 18.12.2024; **j)** Autorización temporal para uso de vía N° 00004-2025-GDU-MMCPCHCH del 20.01.2025; **k)** Constancia de presentación de la S.I. N° 01479-2025;

l) Documento de reiteración de nulidad y dejar sin efecto la RM N° 094-2018- MINAGRI de fecha 15.01.2025; **ll)** Copia Carta N° 00856-2024/SBN-GG-UTD de fecha 07.08.2024; **m)** Oficio N° 01064-2024/SBN-GG-UTD de fecha 02.08.2024; **n)** Contrato de suministro de energía eléctrica (ELECTROSUR) del 25-01-2022; **ñ)** Constancia de posesión N° 853-2024-SGPCUAT-GDUAAT-GM/MPMN. Del 09.10.2024; **o)** Acuerdo de Concejo N° 094-2018-MPMN del 21.11.2018, que aprueba la cesión de uso del predio de 38 007,97 m2 con partida N° 11039573 de la O.R. de Moquegua a favor de la “ACREDISAC” para la ejecución del complejo deportivo en el centro poblado Chen Chen por un plazo de 10 años; **p)** Copia de la partida N° 05045702 de la Oficina Registral de Moquegua (asiento C0002).

4. 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”).

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” 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la asociación”, sin perjuicio ello es preciso señalar que en su solicitud hace referencia al expediente N° 591-2024/SBNSDDI, no obstante, analizadas las poligonales respectivas, se advierte que “el predio” involucra un ámbito distinto al analizado en el expediente antes referido, por lo que se ha continuado con la evolución emitiéndose el Informe Preliminar N° 00117-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2025, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, en la partida registral N° 11039573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, anotado con el CUS N° 115652.
- ii)** Respecto de la situación física se tiene que corresponde a un terreno de topografía accidentada ubicada en zona de expansión urbana, ocupado parcialmente por viviendas, conforme se puede observar en las imágenes de Google Earth de fecha 02-2024.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrita a favor

de terceros, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no proceda la venta directa.

11. Que, por los fundamentos antes expuestos, 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 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00106-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0272-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION VIVIENDA TALLER ALTO CHEN CHEN**, representada por el Sr. Serafín Asques Paripanca, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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° 18.1.7.1

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI