

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0661-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 157-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BINACIONAL 26 DE JULIO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 538.24 m², ubicada en el distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 dispuesto en el 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 presentado el 11 de marzo de 2025 (S.I N° 07737-2025), la **ASOCIACIÓN BINACIONAL 26 DE JULIO** representada por su presidenta la señora Maritza Yolanda Pija Cárdenas (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” y/o adjudicación en mérito a lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 31056. Para tal efecto, adjunta entre otros los siguientes documentos: a) plano de lotización; b) memoria descriptiva; c) declaración

jurada de no tener vivienda; d) documento de entrega de Lote de “ Asociación Binacional 26 de Julio”; e) acta de constatación de posesión relacionadas a manzana B Lote N° 16; manzana B lote N° 12, manzana B Lote N° 10; y, manzana B Lote N° 11 emitidos por la Corte Superior de Justicia Moquegua Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Antonio ; e) copia de recibo de pago de autovaluo emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio correspondiente a los periodos 2024, 2023, 2022, 2021,2020,2019,2018,y, 2017; f) copia de recibo de suministro de Luz correspondiente a octubre 2024 y enero 2023; y, g) fotografías.

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” 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 de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

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 transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00356-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025; en el cual, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente :

- a) De la reconstrucción y ubicación de “el predio”, se advierte que este cuenta con un área gráfica resultante de 5 538.24 m², no obstante se debe precisar que la poligonal se encuentra desplazada gráficamente, razón por la cual, se procedió a la búsqueda en Base Gráfica de SUNARP, y conforme al plano de ubicación presentado, se indica que el predio esta inscrito en la partida registral P08007252 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Moquegua, en tal sentido, se pone en conocimiento que se tomo en cuenta la poligonal obtenida de la Base Gráfica de dicha entidad para la presente evaluación.
- b) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de la Base Gráfica de SUNARP, se ha verifica que “el predio” recae totalmente sobre el ámbito de la partida registral N° P08007252.
- c) De la lectura de la partida registral P08007252 se verifica que esta se encuentra dentro del Proyecto Integral C.U.A. Pedro Huilca Tecse, siendo su uso : Vivienda, asimismo, se verifica que se encuentra inscrito a favor de la Dirección de Transporte Comunicaciones Vivienda y Construcción de la Sub-Región Moquegua en mérito a lo dispuesto en la Resolución Judicial N° 21 del 26 de julio de 2017 y la Resolución N° 28 del 18 de diciembre de 2017 expedida por la Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua.
- d) Revisado el visor Geollaqta¹ se verifica que el predio se encuentra dentro del proyecto Habilitación Urbana Progresiva C.U.A. Pedro Huilca Tecse, el cual, su estado de titulación esta en proceso.

12. Que, en atención al haberse determinado que “el predio” se encuentra en un ámbito inscrito a favor de la Dirección de Transporte, Comunicación, Vivienda y Construcción de la Sub-Región Moquegua; y considerando, además, que de acuerdo a lo indicado en el portal Geollaqta, el cual, corresponde a un portal de consulta en línea en el que se pueden observar las gestiones catastrales y de formalización del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (en adelante “COFOPRI”), corresponde hacer de su conocimiento que “el predio” se encuentra en proceso de titulación, en tal contexto, se informa que en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1² de “el Reglamento”, esta Superintendencia no es competente para aprobar y/o evaluar acto de disposición alguno respecto de “el predio”.

13. Que por otro lado, toda vez que, manifiesta sustentar su requerimiento en el reglamento de la Ley N° 31056, resulta pertinente informarle que corresponde al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (en adelante “COFOPRI”), ejecutar las acciones de saneamiento físico, legal y titulación de lotes de posesiones informales, entre otros, sobre propiedad del Estado y no a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ello en el marco de lo dispuesto en el artículo 13³ del Decreto Legislativo 803, modificado por el artículo 4° de la Ley N° 27046 – Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal; el Decreto Legislativo N° 1202 que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; y, la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización”, que en su artículo 3° faculta a COFOPRI la formalización de la propiedad informal de aquellas posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015.

14. Que, en tal contexto en el extremo que requiere la adjudicación en merito a la Ley N° 31056, se derivará la solicitud a “ COFOPRI ” a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.1 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS⁴.

¹ <https://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/> : Corresponde a una plataforma con el objetivo de brindar información espacial vinculada con las diversas gestiones catastrales y formalización de COFOPRI.

² Artículo 56°.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. (...)

³ Artículo 13.- Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro.

⁴ Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes: 141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud. 141.2. Si la entidad aprecia su incompetencia, pero no reúne certeza acerca de la entidad competente, notificará dicha situación al administrado para que adopte la decisión más conveniente a su derecho.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio de “la Asociación”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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, 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° 00275-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0669-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN BINACIONAL 26 DE JULIO**, representada por su presidente la señora Maritza Yolanda Pija Cárdenas, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Poner en conocimiento del **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL** lo requerido por “la Asociación”, a fin de que proceda 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° SDDI.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