

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0063-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1215-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA UNIDOS SI PODEMOS** representada por Guillermo Mamani Chambilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de 46 819,4918 m<sup>2</sup>, ubicado en el 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 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 presentado el 11 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30384-2022), la **ASOCIACION DE VIVIENDA UNIDOS SI PODEMOS** representada por Guillermo Mamani Chambilla (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal c) y d) del artículo 77 del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1 al 5). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Memoria descriptiva firmada por ingeniero Agrónomo Cornelio C. Nina Quispe CIP 102567 (fojas 6 al 8); **2)** Copia del Certificado de Vigencia Poder con fecha 08.11.2022 (foja 9 y 10); **3)** Certificado literal de la Asociación de Vivienda Unidos Si Podemos con Partida Registral N° 11022489 de fecha 18.12.2020 (fojas 11 al 16); **4)** Copia de DNI (foja 17); **5)** Copia del Certificado de Búsqueda Catastral de los Registros Públicos de fecha 10.12.2020 (fojas 18 y 19); y, **6)** Documentación técnica sin firma de profesional (fojas 20 al 23).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en el caso en concreto, “el Administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

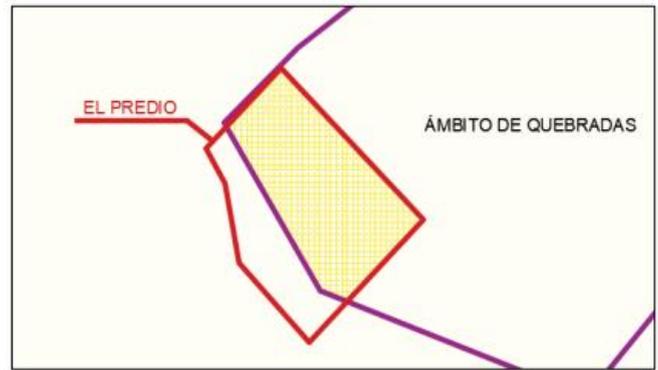
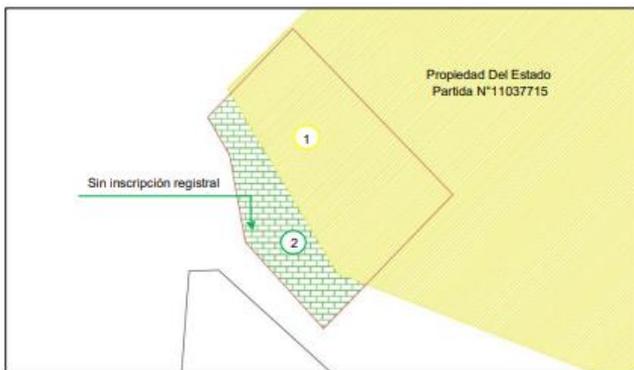
10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; 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, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01567-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2022 (fojas 24 al 31), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 32 734,52 m<sup>2</sup> (69.92% de “el predio”), recae parcialmente con predio denominado Botadero Municipal, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11037715 del registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, en virtud de lo establecido en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, el cual no se encuentra incorporado en el SINABIP.
- ii) 14 084,9622 m<sup>2</sup> (30.08% de “el predio”) recae en ámbito sin antecedente registral.
- iii) De la consulta al Sistema de información geográfica del catastro minero – GEOCATMIN del Ingemmet, se verifica que “el predio” recae en ámbito del Derecho minero con el Código N° 050001507, denominado RADCOM 3, cuyo titular es Carlos Alberto Zúñiga Iriarte, situación vigente, para sustancia no metálica.
- iv) “El predio” se encuentra próximo a ámbito de quebrada seca y contrastado con la Carta Nacional a escala 1:100 000 hoja 35U se visualiza para el lado Nor Este el trazo de una quebrada intermitente, actualmente denominada Quebrada Cementerio, no obstante, del contraste con el visor de Autoridad Nacional del Agua –ANA, no se visualizan fajas marginales delimitadas en el ámbito de “el predio”.

- v) De la consulta con el Sistema Integrado de Documentos (SID), se identificó la S.I 02857-2020 asociada al Expediente 918-2019/SBNSDDI, donde el despacho de la Gerencia General de la Autoridad Nacional del Agua, mediante Informe Técnico N°008-2020-ANA-DCERH-AERH del 23 de enero del 2020, informa entre otros, que el predio de 282 522 m<sup>2</sup>, se superpone con (06) quebradas que constituyen bienes de dominio hidráulico estratégicos. Se precisa que el “el predio” se superpone parcialmente en un 69.92% (32 734.52 m<sup>2</sup>) en ámbito de quebradas.
- vi) “El predio” recae en Zona de Protección Ecológica – ZPE según Plan de Desarrollo Urbano de Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante O.M. N°009-2018- MPMN del 28 de junio de 2018.
- vii) De la visualización de imágenes históricas del periodo 2009-2021, se visualiza que en el año 2009 el predio se encuentra en condición de desocupado mientras que en el 2021 se observa la aparición de montículos de basura en su interior sin delimitación física, manteniendo la condición de desocupado.

12. Que, en atención a lo advertido en el acápite i) del párrafo anterior, si bien es cierto que el área de 32 734,52 m<sup>2</sup> (69.92% de “el predio”) recae en ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11037715, también es cierto que, de acuerdo con el acápite v), según el Informe Técnico N°008-2020-ANA-DCERH-AERH emitido por el ANA, el predio de 282 522 m<sup>2</sup>, que comprende el área de 32 734,52 m<sup>2</sup> (69.92%) recae en ámbito de quebradas, razón por la cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer del predio al constituir bienes de dominio público hidráulico en virtud del numeral 3.1<sup>1</sup> del artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado con Decreto Supremo N° 001-2010-AG.



13. Que, por otro lado, en atención al área restante de 14 084,9622 m<sup>2</sup> (30.08% de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral, razón por la cual, esta Subdirección no puede realizar actos de disposición sobre este, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 76.1<sup>2</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, evalúe el inicio de las acciones para su inmatriculación a favor del Estado, de acuerdo a sus competencias establecidas en el “ROF de la SBN”.

14. 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-

<sup>1</sup> Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos. Toda obra o actividad que se desarrolle en dichas fuentes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua.

<sup>2</sup> Artículo 76. Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1. 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.

VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00045-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0068-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA UNIDOS SI PODEMOS** representada por Guillermo Mamani Chambilla, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**