

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0244-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **099-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSE CELIS VELA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 794,34 m², ubicado en el Sector Boca del Río S/N, en el distrito y provincia de Ilo, 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 del 2022 (en adelante “el ROF”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escritos presentados el 18 de enero del 2023 (S.I. N° 01251-2023 y S.I. N° 01259-2023) **JOSE CELIS VELA**, en adelante “el administrado” solicita la compraventa de “el predio” sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido, no obstante, manifiesta se encuentra en posesión de “el predio” (fojas 2-4 y 8-10). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia del documento nacional de identidad (fojas 11); **2)** Declaración de Harold Luis Reyes Villarreyes ante el Juzgado de Paz de Cata Catas de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 13-14); **3)** Declaración de Sergio Mauricio Román Corbacho ante el Juzgado de Paz de Cata Catas de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 15); **4)** Declaración de Vitoria Torres Cervantes ante el Juzgado de Paz de Cata Catas de la Corte (fojas 16-17); **5)** Acta de Constatación Judicial de Posesión (Exp 039-2022-JPCC-CSJM-PJ), incluye tomas fotográficas, emitido por el Juzgado de Paz de Cata Catas de la Corte Superior de Justicia de Moquegua el 11 de diciembre de 2022 (fojas 18-21); **6)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Chiclayo el 11 de noviembre del 2022 (fojas 22-24); **f)** memoria descriptiva suscrita por la profesional Anghela Elizabeth Aquino Ríos, con C.A.P. N° 19697 (fojas 26-27); y, otros documentos.

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00190-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023 (fojas 28-34), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Recae en ámbito sin inscripción registral, próximo al borde costero, fuera de playa y zona de dominio restringido, por existir rompimiento de la continuidad geográfica
- ii. “El administrado” solicita la adjudicación en compra venta de “el predio”, pero no se acoge a ninguna causal de venta directa, sin embargo, indica tener posesión en “el predio”, por ello, a efectos de evaluar los requisitos de las causales 3) y 4), se revisaron los documentos adjuntados, advirtiéndose que ninguno de ellos, fue emitido en fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, que permita acreditar la posesión en “el predio”.
- iii. De la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de mayo de 2010 a la imagen más reciente - enero de 2023, con respecto a la situación física y de ocupación de “el predio”, se ha verificado que “el predio” es un terreno plano, arenoso, costero, con presencia de lo que sería desmonte y sin señales de ocupación a través de los años, encontrándose en condición de desocupado.

10. Que, estando al contexto detallado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente Resolución y el numeral 76.1) del artículo 76°¹ de “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa requerida por “el administrado”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Por su parte esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, considerando que de revisión de las bases gráficas se ha advertido la existencia de un procedimiento de primera de dominio en trámite.

¹Artículo 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.

11. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, presentado por José Celis Vela, no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretender acreditar formalmente su requerimiento de venta directa.

12. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia conforme lo establece los artículos 53° y 54° de el "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 y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00230-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0273-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSE CELIS VELA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal de esta Superintendencia para que, realicen las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI