

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1159-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 606-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Empresa **"INVERSIONES Y SERVICIOS ALFA E.I.R.L"** representado por el gerente **JORGE EDILBERTO COSI SALINAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de dos (02) predios: 28 153,53 m² (en adelante "el predio 1") y 93 121,84 m² (en adelante "el predio 2"), ubicados en el sector Pampa Jaguay, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua (llamados en conjuntos "los predios"); 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 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 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 establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de mayo del 2024 (S.I. N° 11889-2024) la Empresa **"INVERSIONES Y SERVICIOS ALFA E.I.R.L"** representado por el gerente **JORGE EDILBERTO COSI SALINAS** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", bajo la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **a)** Copia simple de DNI de "el administrado" (foja 3); **b)** Certificado de vigencia N° 44003774 de fecha 26.03.2024 (foja 4 y 5); **c)** Documentación técnica firmado por Ing. Agosto Coaguila Ramos CIP 249450; **d)** Certificado de búsqueda catastral N° 1473851 de fecha 05.03.2024 (foja 6 al 9); **e)** Certificado de búsqueda catastral N° 1086325 de fecha 16.02.2024 (foja 10 al 13); **f)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 14); **g)** Declaración jurada de autovaluo del 2020, 2021, 2022 (foja 15 al 18); **h)** Constancia de posesión por el juzgado de paz "Los Ángeles" de fecha 10.02.2009 (foja 19); **i)**

Resolución de gerencia N° 114-2019/GREM.M-GRM (foja 20 al 25); **j**) Certificado de consentimiento N° 008-2020/GREM.M-GRM (foja 25); **k**) Acta de recepción de denuncia verbal de fecha 10.11.2020 (foja 28); **l**) Copia certificada gratuita N° 42-20-XIV-MACREPOL-TACNA/REGPOLMOQ/DIVOPUS-USEG-AS (foja 28); **m**) Acta de constatación policial de fecha 11.11.2020 (foja 29); y, **ñ**) Resolución gerencial N° 009-2021/GREM.M/GRM de fecha 08.02.2021 (foja 30 al 32).

4. 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.

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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”).

7. 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”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00983-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024 (fojas 33 al 36), en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS84 Zona 17S, se obtienen áreas resultantes de 28 153,55 m² y de 93 117,50 m², de los cuales discrepan en 0,02 m² y 4,34 m² respectivamente con “el predio 1” y “el predio 2”, encontrándose dentro de las tolerancias catastrales. Sin perjuicio de ello, se realizó la evaluación con las áreas resultantes.

ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica del Geocatastro que administra esta Superintendencia, se advierte que “los predios” presenta superposición conforme al siguiente detalle:

- **“El predio 1”**

Se superpone parcialmente en 19 001,66 m² (67.49 %) con un predio estatal asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 81468, inscrito a favor del Estado Peruano¹ en la partida registral N° 11029957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; y, presenta superposición parcial de 9 151,89 m² (32.51%) sobre ámbito sin inscripción registral.

- **“El predio 2”**

Se superpone parcialmente en 664, 91 m² (0.71 %) con un predio estatal asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 81468, inscrito a favor del Estado Peruano² en la partida registral N° 11029957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; y presenta superposición parcial de 92 452,59 m² (99.29 %) sobre ámbito sin inscripción registral.

iii. Se advierte que “los predios” se superponen parcialmente con CUS N° 81468 el cual se encuentra incorporado al portafolio del Estado con código 99-2022 sin propuesta para la subasta pública.

iv. En relación con el cambio físico y ocupación sobre el área materia de interés, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 22 de julio de 2009, 21 de febrero de 2019 a la más actual del 16 de abril de 2023, el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, verificando que se trata de terrenos en zona eriaza, de topografía variada y suelo arenoso. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital. Asimismo, revisada las imágenes históricas en el periodo del año 2009 “los predios” se encontraban totalmente desocupados, dicha situación se mantiene a lo largo de los años hasta el año 2019. No obstante, a partir del 21 de febrero de 2019 se visualiza sobre “el predio 2” una ocupación parcial para el lado sur oeste, siendo así que para la fecha más actual se visualiza camiones estacionados y una aparente trocha carrozable que los dirigiría a un área cercada el cual tendría construcciones en su interior sin poder definir cuál es la actividad que realizan, por su parte “el predio 1” se mantiene en condición de desocupado.

11. Que, en atención a lo expuesto en el ítem ii) del considerando precedente, se advierte que un área de 101 604,48 m² no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, en esa misma línea, se ha determinado que un área 19 666,57 m² cuenta con inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual, corresponde a esta Subdirección evaluar si “el Administrado” cumple con los requisitos formales para la venta directa establecidos en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento” así como lo estipulado en “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es necesario indicar que la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, mediante Informe N° 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, precisa, entre otros, que: *“(…) la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obren en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el*

¹ En mérito a la resolución N° 133-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04.09.2013.

² En mérito a la resolución N° 133-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04.09.2013.

legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.”

14. Que, conforme se indica en el numeral iv) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre julio del 2009 a enero del 2019, se visualiza que “los predios” se encuentran en condición de desocupado; al respecto de la revisión del aplicativo SINABIP, en el cual obra información acerca del registro de los predios estatales; se ha advertido lo siguiente:

14.1. En la inspección técnica realizada el 04 de julio del 2013 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia, recogida en la Ficha Técnica N° 0159-2013/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N° 81468, que se encontraba totalmente desocupado, toda vez que en la referida ficha técnica se indicó lo siguiente: “(...) 2.-FÍSICAMENTE SE CONSTATO LA CONFIGURACION DE LA QUEBRADA CALCAJA, QUE CRUZA EL PREDIO MATERIA DE INSCRIPCION, ASIMISMO SE VERIFICÓ UNA TROCHA CARROZABLE AFIRMADA CON DIRECCION MOQUEGUA – TOQUEPALA, CON UN ANCHO APROXIMADO DE SIETE METROS, QUE ATRAVIESA PARCIALMENTE EL PREDIO DEL ESTADO. NO SE ENCONTRÓ OCUPACIONES DE TERCEROS”.

14.2. En consecuencia, del análisis de la ficha previamente citada se evidencia que “el Administrado” no se encontraba, en la fecha de la inspección realizada por la SDAPE, ejerciendo la posesión sobre las áreas inspeccionadas las que forman parte de “los predios”, por tanto, la solicitud de venta directa presentada no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, constituyendo razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

15. Que, por lo expuesto en el décimo primer considerando y el numeral 14.1 y 14.2 del considerando precedente de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

17. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54°del ROF).

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 Informe de Brigada N° 00610-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2024, y el Informe Técnico Legal N° 1193-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Empresa **“INVERSIONES Y SERVICIOS ALFA E.I.R.L”** representado por el gerente **JORGE EDILBERTO COSI SALINAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Patrimonio Estatal, Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI