

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1316-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **635-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ROGER ARMANDO MEJIA MERMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 315m², ubicado en el Asentamiento Humano C. P. Chen Chen, sector Cerro Blanco, del 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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto del 2024 (S.I. N° 24043-2024), **ROGER ARMANDO MEJIA MERMA** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"; indicando que se encuentra en posesión de "el predio" desde el 24 de setiembre de 2012 (fojas 1). Para tal efecto presenta los siguientes documentos: **a)** Memoria descriptiva y Plano de ubicación suscritos por Ing. Ambiental Kevin Octavio Ibarcena Barrios, CAP 294300, de fecha 09.08.2024, **b)** Partida registral N° 11233390 de derechos mineros, con área de 100.00 ha; **c)** Partida registral N° 11041196 Zona registral XIII Sede Tacna, Of. Registral Moquegua; **d)** Partida registral N° 11036769 Zona registral XIII Sede Tacna. Of. Registral Moquegua (A = 175,172.38 m²); **e)** Certificado de búsqueda catastral N° 1597257, de fecha 11.03.2024, correspondiente a un área de 1000,000.00 m²; **f)** Memoria descriptiva correspondiente a un área de 100.00 ha. de fecha 11.03.2024; y, **g)** Plano perimétrico correspondiente a un área de 100.00 ha, de fecha marzo del 2024.

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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa, emitiendo el Informe Preliminar N° 01067-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2024, a través del cual, se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “El Administrado” solicita la venta de un área de 24,315 m² mediante la presentación del plano perimétrico PP-01, con cuadro de datos técnicos datum WGS84, UTM 18S. Desarrollando las coordenadas consignadas se ha obtenido un área de 24 274 m², existiendo una diferencia de menor área de 41 m², sin perjuicio de ello se continúa con la evaluación considerando el área obtenida.
- ii) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11041196 del Registro Predial de la Zona Registral XIII– Sede Tacna, de la Oficina Registral de Moquegua, anotado en el Registro SINABIP CUS N° 130367.
- iii) De la consulta al Geocatastro, se tiene que el CUS 130367, se encuentra incorporado en el portafolio con el código 205-2020.
- iv) Se advierte que se encuentra dentro de derecho minero denominado ROY I, titular ROGER ARMANDO MEJIA MERMA (“el Administrado”), situación vigente, sustancia no metálica, región Moquegua desde el 04.05.2009.

- v) De la situación física de “el predio”, se advierte que es de naturaleza eriaza, de topografía variada y suelo arenoso. Se encuentra en condición de desocupado, sin delimitación; además, se advierte que se encuentra junto a una quebrada seca que, en época de lluvia en la zona alta del entorno geográfico, o de fenómeno del niño podría activarse el caudal y afectar el área colindante. Análisis sustentado en las imágenes satelitales del Google earth del período 2009 al 2023.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); los cuales deben concurrir conjuntamente.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 2009 al 2023, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado, lo cual queda corroborado en la Ficha Técnica N° 1572-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que corresponde a la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE el de octubre de 2018 como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio¹, de un área de mayor extensión sobre la que recae la totalidad de “el predio”, donde se constató que “el predio” se encuentra desocupado, información recabada de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del legajo digital del CUS N° 130367.

13. Que, por lo expuesto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentran sin ocupaciones y libre de edificaciones, no advirtiéndose, delimitación total de “el predio”; motivo por el cual, “el Administrado” no cumpliría con uno de los requisitos para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo indicado en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente Resolución, deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, al haberse advertido que no cumple con los requisitos de la venta directa.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el Administrado”, 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 Preliminar N° 00686-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1357-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ROGER ARMANDO MEJIA MERMA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la

¹ Expediente N° 835-2017/SBNSDAPE

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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI