



RESOLUCIÓN N° 0104-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 012-2025/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES AMELIA HUANCA TUMBA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 6 184,69 m² (0,6184 Ha), ubicado en el sector quebrada cementerio en el distrito de Moquegua, 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 (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 de 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 30 de diciembre de 2024 (S.I. 38199-2024), **MERCEDES AMELIA HUANCA TUMBA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” amparándose en la causal prevista en el literal c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de presentación de la indicada solicitud se encuentra derogada; por lo que su pretensión se encauza en la causal 3) y 4) del Artículo 222° de “el Reglamento”. Asimismo, señala ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010. (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de su DNI; **b)** 03 Actas de constatación de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua de fechas 24.10.2014, 28.10.2021, 04.03.2023; **c)** Documentación técnica con firma del Ingeniero Agrónomo Cornelio C. Nina Quispe con CIP 102567, con coordenadas WGS84, Zona 19 Sur - Memoria descriptiva o Plano Perimétrico n.° P-01 de fecha 08.2014; y, **d)** fotografías.

-

4. Que, el procedimiento 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 como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00005-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2025 (fojas 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) El área de 462,76 m² (7.48 % de “el predio”) se encuentra superpuesta sobre la partida registral N° 11037715 del Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna inscrita a favor de terceros.
- ii) El área restante de 5 721,92 m² (92.52 % de “el predio”) se encuentra en zona sin antecedente registral (en adelante “área sin inscripción”).
- iii) El “área sin inscripción” se encuentra superpuesto totalmente con la concesión de derecho minero 680003724 de código 050001507, tipo de sustancia No Metálica, con titular Carlos Alberto Zúñiga Iriarte
- iv) Respecto de la situación física del “área sin inscripción”, se encuentra frente a una vía sin afirmar sin nombre presenta ocupaciones dispersas que suman 110 m² (1.78 %) que data posterior al 25 de noviembre del 2010. conforme se visualiza en las imágenes de satélite de Google Earth, del periodo del 2009 al 2023. No obstante, de las fotografías adjuntas por “la administrada” se visualiza una trocha carrozable, con plataformas hechas con maquinaria pesada, sobre la cual se aprecia módulos de madera prefabricada con techo de calamina, asimismo se describe delimitación de los linderos con palos y alambre de púas.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado lo siguiente: el área de 462,76 m² (7.48 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no proceda la venta directa de la referida área.

11. Que, por otro lado, respecto del área de 5 721,92 m² (92.52 % de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

12. Que, por los fundamentos antes expuestos, en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, 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-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00032-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0104-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MERCEDES AMELIA HUANCA TUMBA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.7.1

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

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.