

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0111-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **637-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ERLINDA YOLA VIZCARRA SILVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 52 707,83 m², ubicado en el Sector Quebrada Cementerio, 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 (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2023 (S.I. N° 08645-2023), **ERLINDA YOLA VIZCARRA SILVA** (en adelante “la Administrada”), solicitó la inmatriculación y posterior venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, por lo que dicho requerimiento se evaluó de acuerdo a la causal de venta directa prevista en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “la Administrada” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 4052752, emitido por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna de SUNARP, de fecha 26.11.2020; y, **b)** Documentación técnica de “el predio”, suscrita por la profesional: Juan de la Cruz Casilla Mamani con código C.I.P. N° 157858: Memoria Descriptiva, con ubicación, colindancias, área métrica, perímetro y con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84, de fecha enero de 2012, Plano de Ubicación (Lamina PP-1) de fecha enero 2012 y Plano Perimétrico (Lámina PP-1), con colindancias, perímetro, área métrica, cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84 y colindancias, de fecha enero de 2012.

3. Que, es importante mencionar 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”).

4. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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”.

5. 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.

6. Que, el inciso 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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. 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° 00739-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2023, actualizado mediante el Informe Preliminar N° 01318-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024 en los que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Del desarrollo del polígono en las coordenadas UTM zona 19S (DATUM WGS84) consignadas en la documentación técnica, se obtuvo un área de gráfica 52 707,83 m², la cual se corresponde con el área materia de interés.
- ii. Realizada la consulta a la Base Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, el Visor GEOCATASTRO y el visor de la SUNARP, se verifica que el área solicitada recae sobre tres (03) ámbitos con antecedente registral y sobre un (01) ámbito sin antecedente registral, conforme se detalla a continuación:

N°	CUS	Partida Registral	Titular	Área (m²)	%
1	111304	05045702	MIDAGRI	36 577,02	69,40
2	165962 (provisional)	11048260	Estado <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto</i>	1 305,95	2,48
3	189552 (provisional)	11052742	Estado Peruano <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto</i>	6 162,60	11,69
4	Ámbito sin Antecedente Registral			8 662,26	16,43
Total				52 707,83	100,00

- De la lectura de la Partida N° 05045702 (CUS N° 111304) se advierte lo siguiente:

Cambio de titularidad a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en mérito de la Resolución Ministerial N° 0181-2016-MINAGRI de fecha 03 de mayo de 2016. Por otro lado, se identifica independizaciones, anotaciones de demandas canceladas, cierre parcial definitivo de partidas, entre otros actos; no obstante, de acuerdo con la información revisada no se ha podido descartar que dichos actos afecten al área de evaluación.

- De la lectura de la Partida N° 11048260 (CUS N° 165962) se advierte lo siguiente:

En el asiento C00001 obra inscrita la independización a favor del Estado, y en el asiento D00001 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, ambos actos fueron dispuestos en mérito del Oficio N°493-2022-AMPMN de fecha 12 de abril de 2022, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.

- De la lectura de la Partida N° 11052742 (CUS N° 189552) se advierte lo siguiente:

En el asiento C00003 obra inscrita la independización a favor del Estado y en el asiento D00001 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, en mérito del Oficio N°00061-2024-AMPMN de fecha 31 de enero de 2024, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.

- iii. Según el Plano de Zonificación y Uso de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) Moquegua – Samegua 2016-2026, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009- 2018-MPMN de fecha 28 de junio de 2018, se encuentra dentro del ámbito de aplicación del PDU, por lo que corresponde a área urbana y de expansión urbana. En ese sentido, el área de 36 577,02 m² (69,40 % de “el predio”) que está superpuesta con la partida registral N°05045702 propiedad del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI), se encuentra dentro de los supuestos de exclusión indicados en el artículo 3¹ de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización De Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, en ese sentido, corresponde continuar con su evaluación técnica.

¹ Artículo 3 . Ámbito de exclusión

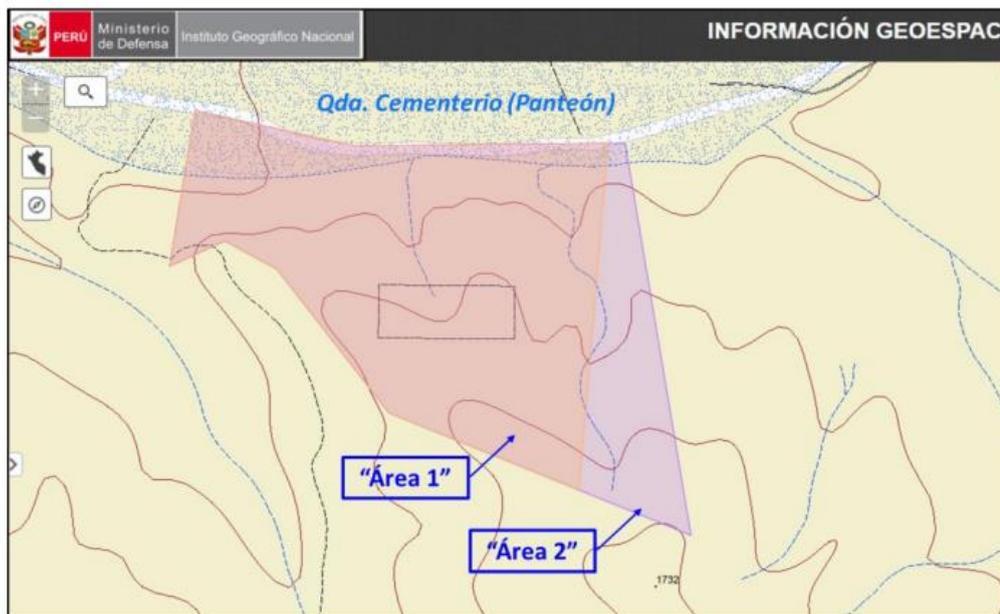
3.1 La presente ley no es aplicable para predios de propiedad o posesión de comunidades campesinas y nativas.

3.2 Del mismo modo, están excluidas las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, áreas de uso público, que incluye ríos, lagunas u otro similar incluidas las fajas marginales; áreas forestales o de protección del Estado o aquellas que se encuentren incluidas en alguna de las categorías del ordenamiento forestal; las áreas naturales protegidas por el Estado; las tierras que constituyan sitios o zonas arqueológicas o declaradas como parte integrante del patrimonio cultural de la nación; las tierras comprendidas en procesos de inversión privada; las tierras destinadas a la ejecución de obras o proyectos hidroenergéticos y de irrigación, las tierras destinadas a obras de infraestructura y las tierras destinadas a la ejecución e implementación del Plan Integral de Reconstrucción con Cambios, así como las declaradas de interés nacional y las tierras reservadas por el Estado para fines de defensa nacional.

- iv. Respecto a las áreas de 1 305,95 m² (2.48 % de “el predio”) y 6 162,60 m² (11,69% de “el predio”) de propiedad del Estado, se observa que se encuentran afectadas en uso a favor la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, razón por la cual no corresponde su evaluación. Bajo dicho contexto, se continuó con la evaluación técnica de las áreas de 36 577,02 m² (69,40% de “el predio”, en adelante “el área 1”) superpuesta con la partida registral N° 05045702 (propiedad de MIDAGRI) y 8 662,26 m² (16,43% de “el predio” en adelante “el área 2”) sin antecedente registral (en adelante, llamadas en conjunto “las áreas”).
- v. Revisado el Plano de Zonificación y Uso de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009- 2018-MPMN de fecha 28.06.2018, se obtuvo que “las áreas” se superponen con las siguientes zonificaciones:

Ámbito	Zonificación	Área (m ²)	Porcentaje (%)
Área 1	ZPE Zona de Protección Ecológica	24675,02	46,81
	ZRE-2 Zona de Reglamentación Especial 2 - Inundación	11902,03	22,58
Área 2	ZPE Zona de Protección Ecológica	8319,10	15,78
	ZRE-2 Zona de Reglamentación Especial 2 - Inundación	343,16	0,66
Sub Total		45 239,31	85,83

- vi. Consultado el Geo Portal Web GEOCATMIN del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, se verifica que “las áreas” recaen totalmente sobre el Derecho Minero de código N°050001507, de nombre Radcom 3, sustancia no metálica, en situación vigente y titulado a favor de Carlos Alberto Zúñiga Iriarte. Asimismo, se advierte superposición de 8 059,30m² (15,29% de “el área 1”) y 2149,71 m² (4,08% de “el área 2”), con la concesión en trámite N°680003724, denominada “Francisca Tree” a favor de Julio Mamani Huayapa.
- vii. Efectuada la consulta al Geo Portal Web SNIRH de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), se visualiza que no se cuenta con datos disponibles; sin embargo, de la revisión de la base temática de esta Superintendencia, se visualiza que “las áreas” se encuentran próximas (distancia aproximada de 32 metros) a la faja marginal de la quebrada “Cementerio” aprobada mediante la R.D. 1612-2015-ANA-AAA-I-CO, y conforme visor IDEP del Instituto Geográfico Nacional (IGN), se identifica la quebrada Cementerio (Panteón) y varias sin denominación que atraviesan el interior “las áreas”, en ese sentido, no se descarta afectación con dominio público hidráulico.



- viii. Según el visor Geocatastro que administra esta Superintendencia, se identifica que “las áreas” no se superponen a procesos judiciales, predios incorporados al portafolio estatal, solicitudes de ingreso pendientes o en trámite a cargo de esta Subdirección. Sin embargo, se advierte superposición total de “las áreas” con la Solicitud de Ingreso N° 03263-2021 vinculada al procedimiento de venta directa seguida por “la Administrada”, la cual se encuentra en estado concluido (Expediente N° 120-2021/SBNSDDI, se declaró improcedente el referido pedido, a través de la Resolución 0199-2021/SBNDGPE-SDDI de fecha 12 de marzo de 2021).
- ix. En relación a la situación física y ocupación, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo julio de 2009 abril de 2023, se ha verificado que “el predio” y “las áreas” se encuentran en ámbito árido, sin vegetación, de topografía plana a abrupta, con actividad hídrica que se refleja en quebradas y surcos de agua, en zona de expansión urbana poco consolidada a precaria, superpuestas por el norte con vía afirmada, ubicadas a 50 metros aprox. al sur de la Quebrada Cementerio y a 3 km al sureste de la Ciudad de Moquegua. Adicionalmente, se observa totalmente desocupados, siendo afectado por diversos surcos de agua y superposición por el lado norte con una vía afirmada. De la revisión de la imagen satelital de abril de 2016, se verifica que “el predio” y “las áreas” mantienen su condición de desocupados, sin señales de alguna actividad de ocupación o uso de suelo, cuyos indicios de ocupación es a partir del año 2022.

De la revisión de la imagen satelital de abril de 2023, se visualiza ocupación de 8% dentro de “las áreas” y 9% en “el predio”, donde se estaría realizando actividades relacionadas al reciclaje de residuos sólidos, una de ellas presenta cerco perimétrico próximo a la vía afirmada que se articula con la vía vecinal MO-595, además de la presencia de cuatro (04) módulos. No se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

9. Que, en atención a lo expuesto en el ítem iii) del considerando precedente se ha determinado que un área de 36 577,02 m² (69,40 % de “el predio”) se superpone sobre un ámbito inscrito a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”. Sin perjuicio de lo expuesto; tal como se indicó en el numeral iii) del octavo considerando de la presente resolución, dicha área se ubica en zona urbana y de expansión urbana, razón por la

cual se encuentra dentro de los supuestos de exclusión de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización De Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, correspondiendo por tanto que el MIDAGRI evalúe la puesta a disposición a favor del Estado, representado por la SBN.

10. Que, en esa misma línea, se advierte que 8 662,26 m² (16,43 % de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral, 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 su atribución establecida en el inciso a)² del artículo 50° del “ROF de la SBN”.

11. Que, adicionalmente, se advierte que el área de 1 305,95 m² (2,48 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado, reasignado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto para que lo destine a la Unidad operativa planta de prefabricados asfaltados y agregados (UOPAA), con fines de recuperación de suelo; y, el área 6 162,60 m² (11,69 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado Peruano, afectada en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto para que lo destine para la Recuperación de Área Degrada, por lo que, dichas áreas constituyen bienes de dominio público por su uso, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o3} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2⁴ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

12. Que, por lo expuesto en el noveno, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la Administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

13. 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 Final⁶ de “la Directiva N°

2 Artículo 50. Funciones de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

Son funciones de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal las siguientes:

a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN; (...)

3 Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

4 Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, **estadios**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

5 g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

6 Quinta. Acciones ante la culminación del procedimiento sin aprobación de la compraventa directa

En caso la solicitud de compraventa directa sea declarada inadmisibles, o improcedente por no haberse acreditado la causal invocada por el/la administrado(a), o el procedimiento haya culminado por desistimiento, abandono u otras circunstancias distintas a la aprobación de la compraventa, el predio estatal de dominio privado puede ser sometido a un procedimiento de subasta pública u otra forma de gestión que resulte más eficiente. Para los efectos del nuevo procedimiento de gestión que inicie de oficio la entidad, puede utilizarse la tasación comercial vigente y demás documentos técnicos y legales que ya se tengan en el expediente de compraventa directa concluido.

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

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00037-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0117-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ERLINDA YOLA VIZCARRA SILVA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Sin perjuicio de lo anterior, en caso el predio estatal se encuentre en posesión de el/la administrado(a) que solicitó la venta o de terceros, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 73862J1329