

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0117-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **809-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **VERÓNICA MILAGROS SALAMANCA CASTRO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de **4,4173 ha (44 172,68 m²)** ubicado en el distrito de Moquegua, provincia 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 10 de diciembre del 2024 (S.I. N° 36151-2024), **VERÓNICA MILAGROS SALAMANCA CASTRO** (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", invocando la causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada) por lo que se adecua a la causal 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 5); y, **b)** 05 fotografías (fojas 6 al 12); **c)** actas de constatación de posesión de terreno de 9 de setiembre de 2014; 12 de abril de 2019 y 10 de marzo de 2023 (fojas 12 al 17).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

5. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 3) y 4) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: **3. Posesión consolidada:** *Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.* **4. Otros supuestos de posesión:** *Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

6. 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”).

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 complementen 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”.

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, 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.

10. 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

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0004-2025/SBN-DGPE-SDDI (fojas 18) del 07 de enero del 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) No se superpone a predios signados con registro SINABIP, no obstante, recae totalmente sobre ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 05010446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, a favor de la Universidad José Carlos Mariátegui.

- Adicional a ello, se superpone en 2 233,31 m² (5,06%) sobre propiedad de terceros inscrita en la partida registral N° 05045236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua,
- ii) Se encuentra en terreno eriazos, de topografía plana, colindante con vía nacional pavimentada y se encuentra parcialmente ocupado desde el año 2005 a la actualidad en aprox. 2,4% por 02 lozas deportivas de aparente uso público y, el resto área libre (97,6%) con presencia parcial de vegetación, conforme Google Earth.

12. Que, de lo expuesto en párrafo anterior ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Universidad José Carlos Mariátegui y existe una superposición parcial de 5.06% de propiedad de terceros (sucesión intestada de Mauricio Tomas Revilla Salas conformada por Clara Guadalupe Revilla Coayla; Lucia Coayla Saira vda de Revilla; Rosana Liliana Revilla Becerra y Victor Manuel Revilla Coayla), por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 041-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 00125-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VERÓNICA MILAGROS SALAMANCA CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI