



RESOLUCIÓN N° 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1229-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA** debidamente representada por su presidente Javier Olivio Turpo Phuño, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 896 678,53 m² ubicado en el Sector el Mirador Carretera Toquepala, 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 T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 4 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38826-2019) la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA** debidamente representada por su presidente Javier Olivio Turpo Phuño, en adelante "la Asociación", solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 5); **b)** certificado de vigencia emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua, el 11 de setiembre de 2019 (fojas 6); **c)** partida registral N° 11008069 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 7 al 14); **d)** resolución N° 0271-2016-SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2016 (fojas 16); **e)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Elember



Erick Cruz Cama (fojas 18 al 21), **f**) plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Elember Erick Cruz Cama en mayo de 2014 (Lámina P-01)(fojas 22); y, **g**) 35 tomas fotográficas (fojas 23 al 40).

4. Que, mediante escrito presentado el 18 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40375-2019), "la Asociación" adjuntó los siguientes documentos: **a**) copia simple del documento nacional de identidad de su representante; **b**) constatación policial emitida por la Comisaría PNP de Samegua el 22 de febrero de 2006 (fojas 43); **c**) constancia de posesión globalizada emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Francisco el 20 de octubre de 2015 (fojas 44); **d**) memoria descriptiva (fojas 47 al 50); **e**) plano de perimétrico, localización y ubicación (Lamina P-01) (fojas 51); **f**) copia simple del pre - padrón de socios de "la Asociación" (fojas 52 al 84); **g**) copia simple de la partida registral N° 11036746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 85); **h**) recibos de impuesto predial del periodo 2019 emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto (fojas 86 al 87); **i**) copia simple de declaración de impuesto predial (HR-PU) emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto del año 2019, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005 y 2004 (fojas 88 al 98).



5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.



7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 84-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (foja 99) concluyéndose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI



- i) 806 252,81 m² (representa el 11.690 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11036773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 115), con CUS N° 101440.
- ii) 4 324 970,15 m² (representa el 62.711 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11036746 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 110), con CUS N° 101386.
- iii) 1 765 397,43 m² (representa el 25.598 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11039497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 103), con CUS N° 118938.
- iv) 58,14 m² (representa el 0.001% de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- v) Se encuentra atravesado por las quebradas "Los Burros" y "Pajaritos", según información gráfica de la carta nacional 35U y la información de la misma que en el GEOCATMIN se observa. Se deberá consultar a efectos de establecer el porcentaje de afectación;
- vi) Las áreas inscritas en las partidas registrales N° 11036773, N° 11036746 y N° 11039497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua se encuentran desocupadas y libre de edificaciones, según las Fichas Técnicas N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 116), N° 300-2016/SBN-SGPE-SDAPE (fojas 111) y N° 692-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 106).
- vii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del periodo comprendido entre 28 de abril de 2016 al 23 de agosto de 2018, no cuenta con posesión consolidada.
- viii) Se encuentra en un ámbito sin zonificación, fuera del área urbana y expansión urbana, según los Planos de Zonificación y Usos del Suelo Lámina N° P-08 y de Propuesta de Expansión Urbana P-07 del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua, aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018.



10. Que, respecto al área a la que se hace referencia en el ítem iv), esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el artículo 48¹ de "el Reglamento". No obstante lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

11. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área 6 896 620,39 m² (representa el 99,999 % de "el predio"), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, en adelante "el área disponible";

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento": a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de "el predio"; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth², del periodo comprendido entre el 28 de abril de 2016 al 23 de agosto de 2019, se advierte que "el predio" se enmarca en un ámbito de topografía accidentada, donde no se observa ocupación; asimismo, con las Fichas Técnicas N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 116), N° 300-2016/SBN-SGPE-SDAPE (fojas 111), y N° 692-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 106), que contienen la inspecciones de campo realizadas por profesionales de la Subdirección de Patrimonio Estatal el 6 de octubre de 2015, 16 de diciembre de 2015 y 22 de setiembre de 2017, se observa que "el área disponible" se encontraba desocupado y libre de edificaciones. En ese sentido, se concluye que "la Asociación" no ejerce posesión consolidada respecto de "el área disponible" con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "la Asociación" no cumple uno de los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, 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.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá determinarse el grado de afectación que "el predio" pueda presentar respecto a las quebradas "Los Burros" y "Pajaritos" y con bienes de dominio público hidráulico³ de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley N.° 29338 – Ley de Recursos Hídricos⁴ concordado con el artículo 7° del mismo cuerpo legal⁵, dado que ostentan la condición de inalienable e imprescriptible, en virtud

²Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" 6.4 Inspección técnica del predio. - Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

³ DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – "Reglamento de la Ley N° 29338. Ley de Recursos Hídricos" Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua^{3.1} Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos.

⁴ Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barrales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonia, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

⁵ Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico. - Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI

a lo dispuesto en el 73° de la Constitución Política del Perú⁶, el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"⁷ y el artículo 2° de la Ley N° 29338⁸.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 55-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 52-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGION MOQUEGUA** debidamente representada por su presidente Javier Olivio Turpo Phuño, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁶ 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.

⁷ 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁸ Artículo 2.- Dominio y uso público sobre el agua

El agua constituye patrimonio de la Nación. El dominio sobre ella es inalienable e imprescriptible. Es un bien de uso público y su administración solo puede ser otorgada y ejercida en armonía con el bien común, la protección ambiental y el interés de la Nación. No hay propiedad privada sobre el agua.