

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0349-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 674-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN FORESTAL MEDIO AMBIENTAL Y VIVIENDA HUERTA**, representado por su presidente el señor Cornelio Cipriano Nina Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 936 493,64 m², ubicado a la margen derecha de la carretera Panamericana Sur (Ruta PE-1S), entre los kilómetros 1140+500 y 1146, al suroeste de la Ciudad de Moquegua, del distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto y departamento Moquegua, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 02 de julio de 2018 (S.I. N.º 24339-2018) la ASOCIACIÓN FORESTAL MEDIO AMBIENTAL Y VIVIENDA HUERTA, representado por su presidente el señor Cornelio Cipriano Nina Quispe, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio” por casual d) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1); para tal efecto, adjunta entre otros la documentación siguiente: 1) copia simple de documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (fojas 6); 2) Certificado de vigencia de Poder de “la administrada” (fojas 7); 3) copia simple de la partida registral N°11021735 del registro de personas jurídicas de la oficina registral de Moquegua(fojas 9); 4) Memoria descriptiva suscrita por el Ing. Cornelio Cipriano Nina Quispe con registro C.I.P. N° 102567 (activo), de fecha mayo 2018(fojas 16); 5) Copia simple de solicitud de certificado de zonificación y vías(fojas 22); 6) Certificado de zonificación y vías N°009-2013-CPSUAT-GDUAA-MPMN del 25.03.2013(fojas 23); 7) copia simple de solicitud presentada ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (S.I. N° 09167-2015) (fojas 25); 8) Certificado de búsqueda catastral y grafico de fecha 10.08.2017(fojas 29); 9) copias simples de partidas registrales N° 11038224, 11037346 y 05000524 del registro de predios de la oficina registral de Moquegua(fojas 34 al 36); 10) Lista de padrón de asociados perteneciente a “la administrada” (fojas 40); 11) Copia del acta de constatación del terreno en posesión otorgada por el Juez de Paz de fecha 03.10.2004(fojas 42); 12) Constatación de posesión sin número de fecha 19.12.2008(fojas 43); 13) Constatación de posesión sin número de fecha 21.09.2009(fojas 45); 14) Certificado de posesión N°026-2010-GDUAA/GM/MPMN del 26.02.2010; 15) Constatación de posesión sin número de fecha 09.11.2010; 16) Constatación de posesión sin número de fecha 11.11.2011; 17) Constatación de posesión sin número de fecha 09.11.2012; 18) Constatación de posesión sin número de fecha 13.11.2013(fojas 58); 19) Constatación de posesión sin número de fecha 12.08.2014(fojas 60); 20) Acta de inspección ocular de infraestructura de riego de fecha 18.08.2014(fojas 68); 21) copia simple del registro del Libro de Padrón de socios de “la administrada” (fojas 113); 22) Recibos de caja expedidos por la Municipalidad el Centro Poblado “Los Ángeles”, correspondiente a los años 2013 y 2015(fojas 159); 23) Recibos de HR y PU de fecha 2004, 2005, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014 y 2015 emitidos por la Municipalidad el Centro Poblado “Los Ángeles” (fojas 162); 24) Copia del Proyecto denominado “Estadio de factibilidad técnico - económico de explotación” de granjas de porcino(fojas 306).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, por su parte, el artículo 32º 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, 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.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “al administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 1229-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (foja 372), actualizado mediante Informe Preliminar N.º 0639-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020 (foja 384), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

8.1. Respecto a la titularidad se advierte que : **i)** el área de 2 759 009,09 m² (55,89% de “el predio”) se encuentra en ámbito inscrito a favor del Estado en las partidas n.º11037346, 11038224, 11040271, 11038225 y 11040986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N.ºXIII - Sede Tacna; en una extensión de 5 506,60 m² (0,11%) inscrito a favor de Terceros y el área restante de 2171 977,95m² (44%) recae en ámbito sin antecedente registral, según cuadro detalle:

ÁREA (m ²)	%	CUS	PARTIDA	TITULAR
1 822 585,85	36,92	93115	11037346	(*) ESTADO PERUANO
803 777,12	16,28	110156	11038224	ESTADO PERUANO
130 201,30	2,64	89405	11040271	EL ESTADO
1 379, 81	0,03	110132	11038225	ESTADO PERUANO
1 065,01	0,02	131244	11040986	EL ESTADO
2 759 009,09	55,89	SUB TOTAL, A FAVOR DEL ESTADO		
450,69	0,01	-	05045743	DIRECCIÓN SUB REGIONAL DE AGRICULTURA MOQUEGUA
5 055,91	0,10	-	05045310	PROPIEDAD DE TERCEROS
5 506,60	0,11	SUB TOTAL, A FAVOR DE TERCEROS		
2 171 977,95	44,00	(**) SIN ANTECEDENTES REGISTRALES		
4 936 493,64	100,00	ÁREA TOTAL		

(*) Se advierte **duplicidad registral en un área de 295,14 m² (0.01%)** con la partida n.º05045310 inscrita a favor de terceros.

(**) Conformado por áreas sin continuidad física, que corresponden a las ligeras separaciones por imprecisiones gráficas entre las poligonales de las citadas partidas, más cuatro sub áreas visualmente identificables.

ii) Se continuo con la evaluación de la extensión de **4 930 691,90 m² (99,88% de “el predio”)**, en adelante “el área”, el cual excluye propiedad a favor de terceros y la duplicidad registral entre las partidas n.º11037346 y 05045310.

8.2 Respecto a libre disponibilidad de “el área”, se advierte que: i) En el área de 88 301,75 m² (1.79%) se encuentra en ámbito del derecho minero “TORATA 31” con código n.º010057015, de sustancia metálica en situación vigente y en un área de 1213554,41 m² (24,58%) en ámbito del derecho minero “VISIONARIO 1” con código n.º680002517 de sustancia metálica también en situación vigente; ii) se ve afectado aproximadamente en 128 381,24 m² (2,60%) por el trazo de dos líneas de Transmisión de Alta Tensión de 500 Kv y un trazo de 220 Kv; iii) se ve afectado en 1 861 891,57 m² (37,72%) por la Concesión Definitiva de Distribución de Electricidad inscrita en la Partida N° 05000524 a favor de la empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A, otorgada mediante Resolución Suprema N°043-94-EM de fecha 05.08.1994, extensión que recae sobre el ámbito sin antecedente registral; iv) se superpone en 494,33 m² (0,01%) con la Quebrada sin nombre aprobada mediante Resolución n.º056-2019/ANA/AAA I C-O del 23/01/2019; del cual 4,62 m² se encuentra en ámbito del CUS 93115 y 489,71 m² en ámbito sin antecedente registral; v) recae en 20,69 m² (0%) en el derecho de vía de la carretera Panamericana Sur (Ruta Nacional PE-1S), aprobado mediante Resolución Ministerial N.º185-2012-MTC/02; el cual recae en ámbito sin antecedente registral; vi) se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario con los registros n.º632-2020, 454-2020, 607-2020, 797-2020 y 181-2020; no obstante, no ha sido propuesto para subasta pública.

8.3 De lo antes expuesto se continuó con la evaluación de 2 632 569,18 m² (53,33%), resultado de la exclusión de las áreas de: a) 128 381,24 m² (2,60%) que se encuentra afectado por las fajas de servidumbre de líneas de transmisión de alta tensión; b) 494,33 m² (0,01%) que se encuentra afectado por la Quebrada sin nombre; c) 20,69 m² (0%) que se encuentra inmerso en el derecho de vía de la Ruta Nacional PE-1S Carretera Panamericana Sur; y d) 2 169 226,46 m² (43,94%) que recae en ámbito sin antecedente registral y que requiere acciones de saneamiento físico legal. No se excluye el área de 258,97 m² que se encuentra en ámbito sin antecedente registral, pero que corresponde a imprecisiones gráficas entre las poligonales inscritas.

8.4 Respecto a los 2 632 569,18 m² (53,33%) se encuentran conformados por 5 sub predios sin continuidad física (en adelante “los sub predios”), conforme el cuadro detalle:

ÁREAS DISPONIBLES	ÁREA (m ²)	%	CUS 93115	CUS 110156	CUS 89405	CUS 110132	CUS 131244	SIN ANTECEDENTE REGISTRAL (imprecisiones gráficas)
SUB PREDIO 1	32845	0.67	27168.29	0	4977.15	0	651.33	48.23
SUB PREDIO 2	534.61	0.01	534.61	0	0	0	0	0

SUB PREDIO 3	2166086.93	43.88	1235301.71	803777.12	125224.15	1379.81	193.4	210.74
SUB PREDIO 4	82542.82	1.67	82542.82	0	0	0	0	0
SUB PREDIO 5	350559.82	7.1	350559.82	0	0	0	0	0
Total	2632569.18	53.33	1696111.87	803777.12	130201.3	1379.81	844.73	258.97

8.5 Respecto del cumplimiento de la causal de venta directa se puede advertir lo siguiente: a) los documentos presentados por “la administrada” para acreditar la posesión de “el predio”, se determina que las constancias de posesión de fecha 19/12/2008, 21/09/2009, 09/11/2010, 11/11/2011, 09/11/2012, 13/11/2013, y del 12/08/2014 otorgadas por el Juez de Paz del C.P. Los Ángeles, que, consignan un área de 4 783 431,553 m² que difiere de lo solicitado, estas corresponderían parcialmente a “el predio”, en tanto se realizó el contraste de las poligonales digitalizadas según las coordenadas consignadas, identificándose además áreas que están fuera del área materia de venta; y de las constancias de fechas 11/11/2011, 09/11/2012, 13/11/2013 y del 12/08/2014, se advierte que son documentos emitidos con fecha posterior a los 5 años de antigüedad cumplidos al 25 de noviembre de 2010, no cumpliendo con la antigüedad requerida para la causal d).

8.6 Asimismo, de las imágenes de Google Earth se visualiza que “los sub predios”, no forman parte de una extensión mayor que se encuentre delimitada por obras civiles de carácter permanente, no obstante, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no hayan sido posibles de identificar en gabinete, debido a la resolución de las imágenes.

8.7 Revisadas las Fichas Técnicas N.º 0677-2015/SBN-DGPE-SDAPE, N.º 933-2016/SBN-DGPE-SDAPE, N.º 0052-2017/SBN-DGPE-SDAPE, N.º 0178-2017 /SBN-DGPE-SDAPE, y N.º 1055-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que contienen las inspecciones técnicas de fechas 11 de julio del 2015, 11 de mayo del 2016, 17 de enero del 2017 y 24 de julio del 2018 respectivamente, realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal se ha indicado que las áreas descritas en el numeral 8.4. de la presente resolución, son de naturaleza eriaza, no se advierte ocupación ni delimitación física.

9. Que, en cuanto al área de 2 169 226,46 m² que recae en ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible evaluar su disposición de acuerdo a la normativa expuesta en el sexto considerando de la presente resolución.

10. Que, en relación al área 20,69 m² que se encuentra inmerso en el derecho de vía de la Ruta Nacional PE-1S Carretera Panamericana Sur, esta constituye bien de dominio público de conformidad con el literal a) del artículo 2º de “el Reglamento”.

11. Que, respecto al área de 494,33 m² (0,01%) que se encuentra afectado por la Quebrada sin nombre, esta constituye bien de dominio público hidráulico de conformidad con el artículo 7º de la Ley N.º 29338, Ley de Recursos Hídricos .

12. Que, sobre el área de 128 381,24 m² (2,60%) que se encuentra afectado por las fajas de servidumbre de líneas de transmisión de alta tensión, si bien se encuentra parcialmente inscrito a favor del Estado conforme se aprecia del numeral 4.5. del Informe Preliminar N° 639-2020/SBN-DGPE-SDDI, de conformidad con el artículo 220° del Reglamento de la Ley N° 25844, Ley de Concesiones Eléctricas no podrá construir sobre la faja de servidumbre impuesta para conductores eléctricos subterráneos, ni efectuar obras de ninguna clase y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad; por lo que se limita su libre disponibilidad, no siendo posible su disposición.

13. Que, habiéndose determinado que el área de 2 632 569,18 m² (53,33%) detallada en el numeral 8.4. del considerando anterior, se encuentran inscritos a favor del Estado y constituyen bienes inmuebles de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”: a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada; por lo está Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales antes referidas, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

14. Que, en ese contexto, de acuerdo a las inspecciones técnicas realizadas por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en el área de 2 632 569,18 m² (53,33% de “el predio”) no se advierte ocupación ni delimitación física, lo que se condice con lo observado en el aplicativo del Google Earth donde se visualiza que la precitada área no forman parte de una extensión mayor que se encuentre delimitada por obras civiles de carácter permanente, no obstante, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no hayan sido posibles de identificar en gabinete, debido a la resolución de las imágenes.

15. Que, por lo antes expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las siguientes razones: a) el área de 128 381,24 m² (2,60%) se encuentra afectado por las fajas de servidumbre de líneas de transmisión de alta tensión, no pudiendo disponerse al encontrarse limitada su libre disponibilidad; b) en relación al 0,01% se encuentra afectado por la Quebrada sin nombre y al área de 20,69 m² que se encuentra inmerso en el derecho de vía de la Ruta Nacional PE-1S Carretera Panamericana, éstos constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible; sobre las cuales no es posible realizar actos de disposición; c) el área de 2 169 226,46 m² (43,94%) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48° de “el Reglamento”; y, d) finalmente en relación al 53,33% de “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, de lo advertido en las inspecciones técnicas como en las imágenes del aplicativo del Google Earth, no se advierte ocupación ni delimitación física; por tanto no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal d) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal ñ) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 1387-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1434-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.**

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN FORESTAL MEDIO AMBIENTAL Y VIVIENDA HUERTA**, representado por su presidente el señor Cornelio Cipriano Nina Quispe, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 20.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO