

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 230-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril de 2016

VISTO:



El Expediente N° 239-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL DE PRODUCTORES AGROINDUSTRIAL NUEVO MILENIO**, representada por su presidente, **MAURO FILIBERTO JAHUIRA ASQUI**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de cuatro predios denominados: Pampa Lagunas N° 1 de 7 450 895,16 m²; Pampa Lagunas N° 2 de 301 764,03 m²; Pampa Lagunas N° 3 de 633 752,05 y Pampa Lagunas N° 4 de 1 977 543,32 m², ubicados en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante “los predios”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 solicitud presentada el 10 de marzo del 2016 (S.I. N° 05443-2016), la Asociación Civil De Productores Agroindustrial Nuevo Milenio, representada por su presidente, Mauro Filiberto Jahuir Asqui (en adelante “la administrada”), solicita la venta por subasta pública de “los predios” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Mauro Filiberto Jahuir Asqui (fojas 2); **b)** copia certificada de la vigencia de poder de Mauro Filiberto Jahuir Asqui

como presidente de “la administrada” expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, suscrita por Mirelly Genit Ticona, el 10 de febrero de 2016 (fojas 3); **c)** certificado de búsqueda catastral del predio denominado Pampa Lagunas N° 1, expedida por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, el 13 de julio de 2015 (fojas 8); **d)** certificado de búsqueda catastral del predio denominado Pampa Lagunas N° 2, expedida por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, el 25 de agosto de 2015 (fojas 11); **e)** certificado de búsqueda catastral del predio denominado Pampa Lagunas N° 3, expedida por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, el 8 de julio de 2015 (fojas 14); **f)** certificado de búsqueda catastral del predio denominado Pampa Lagunas N° 4, expedida por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, el 25 de agosto de 2015 (fojas 17); **g)** planos perimétrico y de ubicación correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 1, suscrito por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 20); **h)** memoria descriptiva correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 1, suscrita por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 22); **i)** planos perimétrico y de ubicación correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 2, suscrito por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 26); **j)** memoria descriptiva correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 2, suscrita por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 28); **k)** planos perimétrico y de ubicación correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 3, suscrito por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 32); **l)** memoria descriptiva correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 3, suscrita por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 38); **ll)** planos perimétrico y de ubicación correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 4, suscrito por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 42); **m)** memoria descriptiva correspondiente al predio denominado Pampa Lagunas N° 4, suscrita por el Ingeniero Agrónomo Julio Paxi Castro en setiembre del 2004 (fojas 44); **n)** copia de la declaración jurada por concepto de Impuesto Predial del año 2012, formatos HR (fojas 48); y, **o)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión de predio rústico del 31 de enero de 2015, suscrito por Andres Bellano Jovera, Juez de Paz de Samegua (fojas 49).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante la “Directiva N° 004-2013/SBN”).

5. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° del “Reglamento” concordado con el artículo 5.3.1 de la Directiva N° 004-2013/SBN, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.** A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, **pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.** En consecuencia, el procedimiento de venta por subasta pública se inicia de oficio y no a solicitud de parte (el resaltado es nuestro).

6. Que, de otro lado, el artículo 48° de “el Reglamento” señala que **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,** de igual manera el numeral 5.3.5) de la “Directiva N° 004-2013/SBN” prevé que la venta de predios estatales se



RESOLUCIÓN N° 230-2016/SBN-DGPE-SDDI

realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlos.



7. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, de la revisión de la documentación técnica presentada, se ha elaborado el Informe de Brigada N° 367-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016 (fojas 54), el cual, respecto de "los predios" concluye lo siguiente:

"(...)

4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determina lo siguiente:

Predio 1 de 7 450 895,16 m²:

- Realizando la superposición gráfica catastral del polígono del predio, con la Base Única SBN, se visualiza que el predio solicitado se encuentra en ámbito **sin inscripción registral a favor de Estado**, por tanto no es materia de competencia de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

Predio 2 de 301 764,03 m²:

- Realizando la superposición gráfica catastral del polígono del predio, con la Base Única SBN, se visualiza que el predio solicitado se encuentra en ámbito **sin inscripción registral a favor de Estado**, por tanto no es materia de competencia de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

Predio 3 de 633 752,05 m²:

- Realizando la superposición gráfica catastral del polígono del predio, con la Base Única SBN, se visualiza que el predio solicitado se encuentra en ámbito **sin inscripción registral a favor de Estado**, por tanto no es materia de competencia de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

Predio 4 de 1 977 543,32 m²:

- Realizando la superposición gráfica catastral del polígono del predio, con la Base Única SBN, se visualiza que el predio solicitado se encuentra en ámbito **sin inscripción registral a favor de Estado**, por tanto no es materia de competencia de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

4.2 Visualizado "los predios" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET), se encuentran de la siguiente manera:





Predio 1 de 7 450 895,16 m²:

- Parcialmente con un área 23 563,05 m² que representa (0.31%) del total del área de "el predio 1" se superpone con la concesión minera denominada "EL MIRADOR VZ" signado con código N° 680002511 en estado TITULADO, siendo el titular referencial de dicha concesión Hugo Oswaldo Vizcarra Zapata.
- Parcialmente con un área de 724 784,33m², que representa el (9.73%) del total del área de "el predio" se superpone con la concesión minera denominada "EL CALICANTOI" signado con código N° 050016906 en estado TITULADO, siendo el titular referencial de dicha concesión Shirley Lorena Medina Casillas.
- Parcialmente con un área 322 746, 42 m² que representa (4.31%) del total del área de "el predio 1" se superpone con la concesión minera denominada "ANGIE 2" signado con código N° 010052712 en estado TITULADO, siendo el titular referencial de dicha concesión Minera del Norte S.A.

Predio 2 de 301 764,03 m²:

- Parcialmente con un área 165 598,2 m² que representa (54.88%) del total del área de "el predio" se superpone con la concesión minera denominada "ANGIE" signado con código N° 010052712 en estado TITULADO, siendo el titular referencial de dicha concesión Minera del Norte S.A.

Predio 3 de 633 752,05 m²:

- Parcialmente con un área 287 909,28 m² que representa (45.43%) del total del área de "el predio" se superpone con la concesión minera denominada "ANGIE 2" signado con código N° 010052712 en estado TITULADO, siendo el titular referencial de dicha concesión Minera del Norte S.A.

Predio 4 de 1 977 543,32 m²:

- Parcialmente con un área 1 063 186,89m² que representa (53.76%) del total del área de "el predio" se superpone con la concesión minera denominada "ANGIE 2" signado con código N° 010052712 en estado TITULADO, siendo el titular referencial de dicha concesión Minera del Norte S.A.

4.3 Se procedió a visualizar "los predios" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, en las que se observa que: en el año 2009, "los predios" correspondía a un terreno eriazo sin ocupación consolidada; en el año 2013 se verifica que "los predios" se encontraría ocupado en forma dispersa por pequeñas viviendas de material precario (madera) no se visualiza cerco perimétrico con obras civiles y a la vez se superpone con la carretera de trocha a Toque Pala. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

(...)"

10. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente; se advierte que "los predios" no se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en ese sentido, resulta de aplicación lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento", el cual estipula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

11. Que, en atención a lo señalado en el noveno y décimo considerandos de la presente resolución "los predios" no pueden ser materia de actos de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta mediante subasta pública, presentada por "la Administrada" y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, por otro lado, ésta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

13. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 230-2016/SBN-DGPE-SDDI

Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° 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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 004-2013/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, los Informes Técnico Legales N° 0264-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 0265-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 0266-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0267-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta por subasta pública presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL DE PRODUCTORES AGROINDUSTRIAL NUEVO MILENIO**, representada por su presidente, **MAURO FILIBERTO JAHUIRA ASQUI**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.7.3



ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES