

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0200-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 796-2020/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 peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 896 678,53 m² ubicada en el 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 16 de octubre de 2019 (S.I. N° 17173-2020) 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 3); **b)** certificado de vigencia emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua, el 13 de febrero de 2020 (fojas 4); **c)** partida registral N° 11008069 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 5 al 14); **d)** plano perimétrico y de ubicación (Lámina P-01)(fojas 16); y, **e)** memoria descriptiva (fojas 17 al 19).

4. 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”).

5. 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.

6. 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 la solicitud.

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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1120-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2020 (foja 20) concluyéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 806 252,81 m² (11.69 % 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, con CUS N° 101440.
- ii. 4 324 028,27 m² (62.71 % 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, con CUS N° 101386.
- iii. 1 765 397,43 m² (25.60 % 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, con CUS N° 118938.
- iv. 4 325 028,27 m² (62.71% de “el predio”) se superpone parcialmente con el registró N° 505-2020, CUS N° 101386, que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con Informe Preliminar 931-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de mayo de 2020, en condición vigente, descartando, se encuentre propuesto o en trámite para su disposición por subasta pública.
- v. Se superpone en el lado norte a la vía afirmada integrante de la Red Vial Departamental denominada Carretera a Toquepala, según el Sistema Nacional Carreteras – Clasificador de Rutas (D.S. N° 011-2016-MTC) clasificado como *MO – 107, Emp. PE-36 A (Moquegua) – Campo de Aterrizaje – L.D. Tacna (TA-100 a Qda. Honda)*, no se cuenta con información del derecho de vía aprobado.

- vi. Se superpone con la quebrada seca S/N y la quebrada seca pajaritos, no se dispone de información de la faja marginal.
- vii. Según las Fichas Técnicas N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE, N° 300-2016/SBN-SGPE-SDAPE y N° 692-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se encuentra desocupado y libre de edificaciones.
- viii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del periodo comprendido entre 21 de agosto de 2003 al 23 de agosto de 2019, no cuenta con posesión consolidada, se encuentra desocupado.
- ix. 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.

9. Que, si bien es cierto que el “predio” es de propiedad del Estado, también es cierto que, en atención a lo señalado en los ítems v) y vi) del considerando anterior, no ha sido posible determinar con certeza que sea de dominio privado y de libre disponibilidad; sin embargo, dado que “la Asociación” alega el ejercicio de la posesión sobre éste, amparando su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, corresponde a esta Subdirección evaluar dicho requerimiento teniendo en cuenta para ello los siguientes requisitos: 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.

10. 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 la 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indica en el ítem ix) y x) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹ del periodo comprendido entre el 21 de agosto de 2003 al 23 de agosto de 2019, “el predio” se encuentra desocupado; asimismo, con las Fichas Técnicas N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE, N° 300-2016/SBN-SGPE-SDAPE y N° 692-2017/SBN-DGPE-SDAPE, 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 respectivamente, se observa que “el predio” se encontraba desocupado y libre de edificaciones. En ese sentido, se concluye que “la Asociación” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados,

¹Directiva 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.

fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

13. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01120-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2020, se advierte que en el periodo comprendido entre el 21 de agosto de 2003 al 23 de agosto de 2019, “el predio” se encontraba desocupado, observándose en su interior la existencia de camino carrozable y que por el lado norte atraviesa la Red Vial Departamental de código de ruta MO-107; asimismo, recién a partir del 1 de julio de 2020 se visualiza ocupación parcial dispersa (minería artesanal) en un área aproximada de 105 285 m² (1,52% de “el predio”), no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la Asociación” no cumple con dos de los requisitos descritos en el noveno y décimo 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 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; 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 la quebrada seca S/N y la quebrada seca pajaritos, con bienes de dominio público hidráulico² y con la vía afirmada integrante de la Red Vial Departamental denominada Carretera a Toquepala, según el Sistema Nacional Carreteras – Clasificador de Rutas, de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos³ concordado con el artículo 7° del mismo cuerpo legal⁴, dado que ostentan la condición de inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en el 73° de la Constitución Política del Perú⁵, el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”⁶ y el artículo 2° de la Ley N° 29338⁷.

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° 222-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 223-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021.

² 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.

³ 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, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

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

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO