



RESOLUCIÓN N° 0315-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 118-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO MAMANI CHAMBILLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 46 403,02 m² ubicado en quebrada del cementerio del Centro Poblado de Chen Chen, 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 TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de febrero de 2021 (S.I. N° 03246-2021) **GUILLERMO MAMANI CHAMBILLA** en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de presentarse la solicitud) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la oficina Registral de Moquegua (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jean de la Cruz Casilla Mamani (Lámina PP-1)(fojas 6); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jean de la Cruz Casilla Mamani (Lámina PP-1)(fojas 8).

¹ Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 440-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2020 (foja 11), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. En 28 330,11 m² (representa el 61.052% de “el predio”), parcialmente con predio denominado Botadero Municipal de 28.2522,00 ha, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11037715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, en virtud de lo establecido en el Decreto Supremo N°130-2001-EF, el cual no se encuentra incorporado en el SINABIP, (en adelante el “**área disponible**”).
- ii. En 1,79 m² (representa el 0.004% de “el predio”), parcialmente con el inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 05045702 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, con CUS N° 111304.
- iii. El área restante en 18 071,12 m² (que representa el 39.944% de “el predio”) ámbito sin antecedente registral.
- iv. El “**área disponible**” recae en ámbito del derecho minero con el Código N° 050001507, denominado RADCOM 3, cuyo titular es Carlos Alberto Zúñiga Iriarte, situación vigente, para sustancia no metálica.
- v. Según Informe Técnico N°008-2020-ANA-DCERH-AERH del 23 de enero del 2020, emitido por la Autoridad Nacional del Agua, el “**área disponible**” recae en ámbito de quebrada.
- vi. El “**área disponible**” recae en 16 209,93 m² – 34.93% Zona Reglamentación Especial - 02 y en 12 120,18 m² – 26.12% Protección Ecológica – ZRE, incompatible con el destino de “el predio”.
- vii. Según visualización de la imagen satelital Google Earth, el “**área disponible**” se encuentra superpuesta por varias quebradas pequeñas de cauce bien definidos que confluyen en una quebrada de mayor nivel, delimitada físicamente por cerros de pendiente moderada. Se encuentra en condición de desocupado, en la zona valle de la quebrada se distingue textura difuminada lo que correspondería a un terreno de disposición final de residuos sólidos. El acceso es mediante trocha carrozable que se articula con la Av. Circunvalación y continua en la Av. Andrés A. Cáceres que conduce a la Ciudad de Moquegua.

10. Que, respecto al área de 1,79 m² (representa el 0.004% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 05045702 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

11. Que, el área de 18 071,12 m² (que representa el 39.944% de “el predio”) ámbito sin antecedente registral, no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con el artículo 76° de “el Reglamento”². No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

12. Que, al haberse determinado que el área 28 330,11 m² (que representa el 61.052% de “el predio”), el “área disponible” es de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal invocada por “el administrado”, la condición de la citada área y su libre disponibilidad.

13. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo indicado por la ANA, el “**área disponible**” se encuentra superpuesta por varias quebradas pequeñas de cauce bien definidos que confluyen en una quebrada de mayor nivel, delimitada físicamente por cerros de pendiente moderada.

14. Que, a fin de determinar si las seis (06) quebradas que se superponen con “el predio” constituyen bienes de dominio público hidráulico estratégico o no para la administración pública del agua, esta Subdirección procedió a consultar a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recurso Hídricos de la Autoridad Nacional de Agua (ANA) mediante el Oficio N° 149-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2020 (fojas 77). En atención a ello, mediante Oficio N° 165-2020-ANA-GG/DCERH, presentado el 3 de febrero del 2020 (S.I. N° 02857-2020) (fojas 78) que adjunta el Informe Técnico N° 008-2020-ANA-DCERH-AERH del 23 de enero del 2020 (fojas 79), nos manifestó, entre otros, lo siguiente:

- i) Tomando la información contenida en el Informe Técnico N° 196-2019-ANA-DCERH-AERH, se observa que el área materia de análisis se encuentra superpuestas a varias quebradas pequeñas, de cauces bien definidos a consecuencia del transporte de flujo frecuente en años húmedos.
- ii) De otro lado, las quebradas estas ubicadas en el distrito de Moquegua, sobre el área en análisis se encuentran entre los 1 600 msnm y los 2 100 msnm, en las cuales se podrían presentar lluvias de regular magnitud y además que las quebradas son de régimen de flujo temporal y/o intermitente, es decir, que se activan en épocas de lluvias o antes eventos de lluvia o ante eventos puntales de precipitación
- iii) En conclusión, las seis (06) quebradas, de cauces bien definidos que se podrían activar ante eventos de precipitación, razón por la cual constituyen bienes de dominio público hidráulico estratégico.

15. Que, en ese contexto, de la información proporcionada por la Autoridad Nacional del Agua, se colige que no es posible determinar el grado de afectación que presenta “el predio” respecto al ámbito de la faja marginal, toda vez que no existe delimitación del bien de dominio público hidráulico, siendo competencia exclusiva de la Autoridad Administrativa del Agua- ANA establecer la faja marginal, siendo además las seis (06) quebradas, de cauces bien definidos que se podrían activar ante eventos de precipitación, razón por la cual constituyen bienes de dominio público hidráulico estratégico.

16. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se debe tener en cuenta que el Decreto Supremo N° 016-85 que determina su carácter intangible, inalienable e imprescriptible y que las fajas marginales constituyen bienes de dominio público hidráulico³ de conformidad con lo señalado

² Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición 76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

³DECRETO 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

en el artículo 6⁴ de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7⁵ del mismo cuerpo legal. Asimismo, el artículo 74° de la citada Ley, establece que, en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios.

17. Que, en ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado, órgano competente, determine la faja marginal de las seis (6) quebradas que se superponen, a fin de establecer el porcentaje de afectación de “el predio” con el bien de dominio público hidráulico, que conforme se indicó líneas arriba no puede ser materia de actos de disposición alguno, razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta presentada por “el administrado”.

18. Que, por otro lado, en cuanto al área que no está inscrita 18 071,12 m² (que representa el 39.944% de “el predio”), se encuentra sujeta a evaluación para su incorporación al dominio del Estado, en el procedimiento de primera de dominio, no obstante toda vez que “el administrado” invocó la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222⁶ de “el Reglamento”, se advierte que reviste los siguientes requisitos: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

19. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁷, “el predio” en el período comprendido del 22 de julio de 2009 a la imagen más actual de 16 de noviembre de 2020, se visualiza que se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado, no descartándose la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

20. Que, en relación al uso de las imágenes del Google Earth, se debe precisar que 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, fotografías aéreas

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, 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.

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.

⁶ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra 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, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁷ Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

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

21. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” deviene en improcedente por las siguientes razones: **a)** el área de 1,79 m² (representa el 0.004% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 05045702 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua; por lo tanto, no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; **b)** el área de 18 071,12 m² (que representa el 39.944% de “el predio”) no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento” y no cumple con uno de los requisitos para la causal de posesión consolidada; y, **c)** el área de 28 330,11 m² (representa el 61.052% de “el predio”), recae en ámbito de quebrada, por la cual constituyen bienes de dominio público hidráulico.

22. 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.

23. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 332-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 361-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GUILLERMO MAMANI CHAMBILLA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente, una vez 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