

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0932-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1132-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA – PLAN INTERNACIONAL DE ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ** debidamente representado por su presidenta Yoisy Banegas Puma, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 328 575.63 m² (32.8576 ha.) ubicado 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 TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 23 de setiembre de 2021 (S.I. N° 25004-2021) la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA – PLAN INTERNACIONAL DE ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ** debidamente representado por su presidenta Yoisy Banegas Puma (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de la representante (fojas 7); **b)** certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 8); **c)** constatación policial de 18 de febrero de 2006 (fojas 10); **d)** constancia de posesión globalizada emitido por el juez de Paz, Sonia Paredes Choquehuanca (fojas 11); **e)**

declaración de impuesto predial (HR y PU) del año 2011 (fojas 14); **f)** constancia de posesión N° 0076-2020-SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 12 de febrero de 2020 (fojas 15); **g)** copia de partida registral N° 11043046 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 16); **h)** plano perimétrico-ubicación suscrito por el ingeniero civil Miriam Venturo Maquero (fojas 22); **i)** memoria descriptiva (fojas 23); **j)** memorial de 12 de agosto de 2020 (fojas 26 al 35); **k)** informe N° 172-2020-GRM/GREM.M-DEN-RHCCC emitido el 7 de setiembre de 2020 (fojas 36); **l)** solicitud de continuación de la elaboración del IOARR del proyecto de electrificación (fojas 38); **m)** certificado de ubicación de terreno emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto Moquegua (fojas 40); **n)** acta de constatación de posesión de terreno de 5 de marzo de 2021 (fojas 41); **ñ)** 29 fotografías (fojas 44 al 59); **o)** CIRA N° 34-2020-DDCMOQ/MC de 10 de diciembre de 2020 (fojas 60); **p)** relación de los socios (fojas 68 al 71); **y, q)** copias de documentos nacional de identidad de los socios (72 al 102).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

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

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1507-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (foja 103), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio” se encuentra comprendido dentro de poligonales de Partidas Registrales de la Oficina Registral de Moquegua, a favor del Estado, según el siguiente cuadro:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
101386	11036746	ESTADO	323,465.47	98.44
118938	11039497	ESTADO	5,110.16	1.56
TOTAL			328,575.63	100.00

- ii. Se encuentra superpuesto parcialmente en 287,786.55 m2 (que representa el 87.59% de “el predio”) con la Concesión Minera denominada MISTEFA 1227 con código: 680006010 (TITULADO - VIGENTE).
- iii. Se encuentra parcialmente en ámbitos incorporados con Registros N° 555- 2020 (CUS 101386) y N°451-2020 (CUS N° 118938) en 323,465.47 m² (98.44%) y 5,110.16 m² (1.56%)

respectivamente, con potencialidad no especificada, en condición vigente, sin propuesta de venta por subasta pública

- iv. Los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión no se consiguen datos de ubicación que correspondan a “el predio”.
- v. “El predio” se encuentra ubicado en terreno que no se encuentra en área de expansión urbana, por lo que no cuenta con zonificación asignada.
- vi. Es un terreno de topografía accidentada, con presencia de cárcavas, asimismo en su interior se visualiza una vía afirmada en sentido norte-sur, la cual se articula con la red vial Departamental de código de ruta MO-107, además estas vías conducen a edificaciones dispersas en el interior de “el predio” cuya actividad predominante es la minería artesanal, también se visualiza remoción de tierras y se encuentra parcialmente ocupado en un área aproximada de 34,205.00 m² (10.41%), advirtiendo que la antigüedad data del año 2019. Análisis sustentado en la imagen satelital de fecha agosto 2019.

9. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la asociación” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

- i) **Para el inciso 3): 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)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)

10. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem vi) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth¹ el “predio” se encuentra desocupado. Asimismo, es un terreno de topografía accidentada, con presencia de cárcavas, asimismo en su interior se visualiza una vía afirmada en sentido norte-sur, la cual se articula con la red vial Departamental de código de ruta MO-107, además estas vías conducen a edificaciones dispersas en el interior de “el predio” cuya actividad predominante es la minería artesanal, también se visualiza remoción de tierras.

11. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

12. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 1507-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre setiembre de 2009 a febrero de 2019 “el predio” se encuentra desocupado. Asimismo, de la imagen satelital de agosto 2019, se observa que en ámbito de “el predio” existe 20 módulos ubicados de manera dispersa, asimismo dichas construcciones se han incrementado progresivamente hasta ocupar un área aproximada de 34,205.00 m² (10.41%) ubicadas en las márgenes de un camino de acceso habilitado por los terceros, según se observa en la imagen satelital de fecha febrero 2021, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales; motivo por el cual, “la asociación” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de

¹ **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.

“el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la asociación”.

14. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 953-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA – PLAN INTERNACIONAL DE ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ** debidamente representado por su presidenta Yoisy Banegas Puma, 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