



**RESOLUCIÓN N° 1042-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1151-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGION DE MOQUEGUA, PLAN INTERNACIONAL DE ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ-SECTOR 8**, representado por su presidente Raúl Castro Castro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 898 270,26 m<sup>2</sup> (89,8270 has), ubicado en el distrito de San Antonio, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 23 de septiembre del 2021 (S.I. N° 25000-2021), la ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGION DE MOQUEGUA, PLAN INTERNACIONAL DE ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERU-SECTOR 8, representado por su presidente Raúl Castro Castro (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", manifestando que se encuentra en posesión desde el año 2019 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 7 de julio del 2021 (fojas 9); b) constancia de posesión globalizada emitida por el Juez de Paz el 20 de octubre del 2015 (fojas 13); c) constancia de posesión N° 0076-2020-SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 12 de febrero del 2020 (fojas 17); d) memoria descriptiva (fojas 25); e) plano perimétrico – ubicación (fojas 28); f) acta de constatación de terreno emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Los Ángeles el 27 de febrero del 2021 (fojas 44); g) registro de padrón de socios (fojas 56); h) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 8 de junio del 2021 (fojas 202); y, i) cuarenta y tres (43) fotografías (fojas 205).

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 complementa 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 técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1663-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 (fojas 227), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. 704 087,18 m<sup>2</sup> (representa el 78,38 % 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.

ii. 194 192,08 m<sup>2</sup> (representa el 21,62 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11036746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 101386.

iii. Se superpone con la Concesión Minera N° 680002216 en un área de 178 166,40 m<sup>2</sup> (19,83 %) denominada “SIGO SIENDO EL REY I” en estado Titulado, cuyo titular es Corporación Nevado Santa Fe S.A.C y con la Concesión Minera N° 680001019 en un área de 59 275,35 m<sup>2</sup> (6,60 %) denominada “SAN EXPEDITO 5254” en estado Titulado, cuyo titular es Fernando Patricio Ortecho Belaunde.

iv. Se ubica próximo por su linderos Oeste con el canal de San Antonio – Jaguay, por el linderos Este con la quebrada denominada los Burros y por el Sur con la quebrada Pajarito.

v. De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth del periodo 2009 – a enero 2019 “el predio”, se puede apreciar que es de naturaleza eriaza con una superficie irregular con trazos de cárcavas y próximo a las quebradas “Los Burros” y “Pajaritos”, en sus linderos Este y Oeste respectivamente, encontrándose totalmente desocupado, atravesado por una trocha carrozable; posteriormente en las imágenes de julio del 2020, se advierte ocupaciones precaria y dispersa en proceso de consolidación.

9. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) del artículo 222°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad**; y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; 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

[1] 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 encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; v. 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

10. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto es la posesión que se ejerce sobre el predio de propiedad del Estado (anterioridad al 25 de noviembre del 2010), delimitado en su totalidad y destinado a un uso en su mayor parte.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth entre el periodo comprendido del 2009 – a enero del 2019, “el predio” se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física, visualizándose en el periodo de julio del 2020, la presencia de ocupaciones precaria y dispersa en proceso de consolidación.

12. 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.

13. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 1663-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 y lo señalado por “la administrada” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” en el periodo 2009 – a enero 2019, se encontraba totalmente desocupado y sin delimitación, posteriormente en las imágenes de julio del 2020, se advierte ocupaciones precarias y dispersa en proceso de consolidación. En tal sentido, de acuerdo a las imágenes satelitales y lo indico por “la administrada”, se advierte ocupaciones precarias y dispersa son con posterioridad al 2019, no evidenciándose una posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 por parte de “la administrada”; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, se deberá determinar la libre disponibilidad de “el predio” requiriendo al solicitante la presentación del documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, de acuerdo al numeral 4) del artículo 100° de “el Reglamento”.

16. Que, de otro lado, corresponde 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1104-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1398 y 1399-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGION DE MOQUEGUA, PLAN INTERNACIONAL DE ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ-SECTOR 8**, representado por su presidente Raúl Castro Castro, en virtud de 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 expediente administrativo 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**