



RESOLUCIÓN N° 0163-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 2 de marzo del 2022.
El Expediente N° 1427-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, representado por su presidente Sr. Manuel Orocollo Ninaja, mediante la cual peticiona la VENTA DIRECTA de un predio con un área de 284.6266 Has (2 846 266,73 m²), ubicada en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, 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. 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 14 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32124-2021), la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, representado por su presidente Sr. Manuel Orocollo Ninaja (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", según a lo dispuesto en los incisos c) y d), del artículo 77 del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la administrada" (fojas 06); b) certificado de vigencia de poder, expedida por la Oficina Registral de Moquegua el 30 de junio de 2021 (fojas 07 al 08); c) certificado literal de la partida registral N° 11000032 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 10 al 16); d) comprobante de información registrada de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (fojas 17); e) estado de cuenta corriente tributaria resumido, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 18); f) constancia de posesión, otorgada por el Sr. Oscar Arenas Zapata, Juez de Paz C.P. Los Ángeles, el 28 de setiembre de 2011 (fojas 19 al 20); g) constancia de posesión N° 214-2020-SGPCUAT/GDUAAAT/GM/MPMN, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 06 de diciembre de 2020 (fojas 21); h) Resolución directoral N° 047-2002-DRA-MOQ, emitido por la Dirección Regional de Agricultura del Ministerio de Agricultura (fojas 22 al 23); i) Resolución administrativa N° 077-2021-ANA/AAA I C-O/ALA.MOQ, emitida por la Administración Local de Agua Moquegua el 10 de setiembre de 2021 (fojas 24 al 26); j) Resolución administrativa N° 079-2021-ANA/AAA I C-O/ALA.MOQ, emitida por la Administración Local de agua Moquegua el 10 de setiembre de 2021 (fojas 27 al 29); k) Resolución administrativa N° 078-2021-ANA/AAA I C-O/ALA.MOQA, emitida por la Administración Local de Agua Moquegua el 10 de setiembre de 2021 (fojas 30 al 32); l) Resolución administrativa N° 080-2021-ANA/AAA I C-O/ALA.MOQ, emitida por la Administración Local de Agua Moquegua el 10 de setiembre de 2021 (fojas 33 al 35); m) estudio técnico económico a nivel de factibilidad de "la administrada" (fojas 36 al 265); n) plano perimétrico N° 01, suscrito

por el ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 266); y, ñ) plano localización y ubicación N° 01, suscrito por el ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 267).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento; razón por la que corresponde adecuarlo, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1, el cual establece que, “los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran”.
5. 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.
6. 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”.
7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
8. Que el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.
9. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00147-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2022 (fojas 268 al 275), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:
 - i) Se superpone totalmente con el ámbito inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11034987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 102765.
 - ii) De acuerdo al visor cartográfico del GEOCATMIN, presenta superposición parcial con nueve (09) Concesiones Mineras, de las cuales seis (6) se encuentran tituladas y tres (3) en trámite, como se detalla a continuación.

Superposiciones con Concesiones Mineras						
Item	CÓDIGO	CONCESIÓN	TITULAR	ÁREA (m2)	%	ESTADO
1	680001620	SAUSINE PUMA	JOSE FREDY MAMANI PUMA	1,267.38	0.04	Titulado
2	50013420	EL MOQUEGUANO	RONAL WILFREDO PINO APAZA	13,021.72	0.46	Tramite
3	680002919	CAROLINA AR	GREGORIO ALFREDO ARIAS GAMEZ	301,313.59	10.59	Tramite
4	680004809	EL CHASQUI SOY	EMPRESA DE TRANSPORTES MARON EIRL	72,753.71	2.56	Titulado
5	50003912	MAR SUR	RUTH MARITZA QUISPE MARON	365,264.41	12.83	Titulado
6	10072113	CELESTE 14	MINERA HAMPTON PERU S.A.C.	46,270.30	1.63	Titulado
7	680001919	CALIDAD	JUAN ERNESTO SALGADO GUTIERREZ	1,432,996.48	50.35	Titulado
8	10357114	TOWER-06	TOWER AND TOWER S.A.	36,243.38	1.27	Titulado
9	680002121	BRAMKOR SAC	ROMEO I	125,991.96	4.43	Tramite
Total				2,395,122.93	84.15	

- iii) Del visor cartográfico del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, se superpone parcial con la línea de alta tensión administrada por la empresa Abengoa Transmisión Sur S.A y cuyo ancho de la faja de servidumbre es de 25 m, cuya área afectada es de 36 607,01 m2 (representa el 1,29 % de “el predio”).
- iv) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” en el período 2009 al 2013, es de naturaleza eriaza, con pendiente en la zona sur cerca de la carretera panamericana y abrupta por el lado norte, no se advierte delimitación física que restrinja el acceso de terceros, además tiene condición de desocupado, dado que al interior no se observa edificación, a excepción de la zona sur y central donde se advierte ocupaciones desde el año 2013 con esteras dispersa y algunos módulos de vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, así mismo, se observa el trazo de una trocha carrozable que atraviesa el predio transversalmente.
- v) De acuerdo a la Ficha Técnica N° 2581-2017/SBN-DGPE-SDS, que recoge información del ámbito que “el predio” forma parte, inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 09 de noviembre de 2017 y que se refuerza en el plano N° 4507-2017/SBN-DGPE-SDS, se advierte una ocupación de un área de 241 479,29 m2 (8,48%) con edificaciones de esteras, ubicadas al extremo sur margen de la carretera, no se encontraron ocupantes.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia y que es un bien de dominio privado del Estado, correspondiendo en virtud de la normativa citada en el noveno considerando de la presente resolución evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para las causales de posesión establecidos en el inciso c) y d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, en ese orden de ideas los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”¹, cuyos requisitos 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”;** mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;** **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente;** 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el año 2009 al año 2013, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado en gran parte, a excepción de la zona sur y central donde se advierte ocupaciones desde el año 2013 con esteras dispersa y algunos módulos de vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada; así mismo de la revisión de la Ficha Técnica N° 2581-2017/SBN-DGPE-SDS, se advierte que un área de 241 479,29 m2 (8,48%) cuenta con edificaciones de esteras, ubicadas al extremo sur margen de la carretera; sin embargo, no se encontró ocupantes.

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

14. 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 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00147-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2013, “el predio” se encuentra desocupado y que de acuerdo a la Ficha Técnica 2581-2017/SBN-DGPE-SDS, la que recoge información de un ámbito del que forma parte “el predio” existe una ocupación del 8.48%; motivos por los cuales, “la administrada” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisitos establecidos por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución”.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 173-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 172-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario