

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0190-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 121-2022/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 855.3338 Has (8 553 338,13 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° 32123-2021), la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, representado por su presidente Sr. Manuel Orocollo Ninaja (en adelante “la administrada”), solicita la venta 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) memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 7 al 13); b) copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de “la administrada” (fojas 14); c) certificado de vigencia de poder, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 15 al 15); d) certificado literal de la partida registral N° 11000032 de del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 17 al 24); e) comprobante de información registrada de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (fojas 25); f) estado de cuenta corriente tributaria resumido, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 26); g) constancia de posesión, otorgada por el Sr. Oscar Arenas Zapata, Juez de Paz C.P. Los Ángeles, el 28 de setiembre de 2011 (fojas 27 al 28); h) constancia de posesión N° 214-2020-SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 06 de diciembre de 2020 (fojas 29); i) Resolución directoral N° 047-2002-DRA-MOQ, emitido por la Dirección Regional de Agricultura del Ministerio de Agricultura (fojas 30 al 31); j) 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 32 al 34); k) 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 35 al 37); l) 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 38 al 40); m) 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 41 al 43); n) plano de parcelación, suscrito por el ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 44); ñ) plano perimétrico, suscrito por el ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 45); y, o) estudio técnico económico a nivel de factibilidad de la Asociación Irrigación Pampa Guaneros, suscrito por el ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 46 al 266).

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 Derogatoria de “el Reglamento”.

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 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° 00234-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2022 (fojas 267), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84 consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área grafica resultante es de 8,553,338.18 m² (855.3338 ha), existiendo una discrepancia de 0.05 m².
- ii) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11040217 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 124475.
- iii) De acuerdo al visor cartográfico del GEOCATMIN del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico, presenta superposición parcial con doce (12) Derechos Mineras, como se detalla a continuación.

ITEM	NOMBRE	CODIGO	TITULAR	SUSTANCIA	ESTADO	%
1	NIKITALAND	680005210	ROGER JAVIER BORJA TORANZO	NO METALICA	VIGENTE	1.95
2	RADCOM 7	680003712	CARLOS ALBERTO ZUNIGA IRIARTE	NO METALICA	VIGENTE	11.69
3	PASCUAL	680003016	PASCUAL FERNANDEZ CHECALLA	NO METALICA	VIGENTE	11.69
4	CORPEMSE-14	010309019	CORPORACION DE EMPRESAS DE SERVICIOS S.A.C.	NO METALICA	VIGENTE	1.78
5	ADRIANA 1	680000920	ADRIANA LUCERO ZUNIGA BAUTISTA	NO METALICA	VIGENTE	9.28
6	QUPA	680000720	ROGER JAVIER BORJA TORANZO	NO METALICA	VIGENTE	11.69
7	QUPA 2	680000820	ROGER JAVIER BORJA TORANZO	NO METALICA	VIGENTE	6.88
8	SAUSINE PUMA	680001620	JOSE FREDY MAMANI PUMA	NO METALICA	VIGENTE	1.09
9	EL MOQUEGUANO	050013420	RONAL WILFREDO PINO APAZA	METALICA	VIGENTE	11.68
10	CAROLINA AR	680002919	GREGORIO ALFREDO ARIAS GAMEZ	NO METALICA	VIGENTE	3.67
11	TOWER-06	010357114	TOWER AND TOWER S.A.	NO METALICA	VIGENTE	22.18
12	ROMEO I	680002121	BRAMKOR SAC	NO METALICA	VIGENTE	13.70

- iv) Consultado el portal GEOHIDRO de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, se observa que “el predio” recae parcialmente sobre la Faja Marginal de la Quebrada Seca Guaneros en un área aproximada de 621,931.99 m² (referencial) (representa el 7.27% de “el predio”).
- v) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” en el periodo 2009 al 2019, en condición de desocupado, el 18 de enero de 2021, se observa una ocupación conformada por viviendas (ubicada en el lado norte), abarcando un área aproximada de 27 239,00 m² (representa el 0.32 % de “el predio”).
- vi) De acuerdo a la Ficha Técnica N° 0180-2017/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información del ámbito del cual “el predio” forma parte, inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia el 28 de febrero de 2017, se advierte la existencia en el lado norte de un galpón para crianza de aves de postura, construido de material no permanente (palos y esteras) y una vivienda de ladrillo de hormigón y techo de calamina, Al margen de la carretera se encontró armazones de esteras sostenidos por palos con techo y sin techo abandonados y en deterioro.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde en virtud de la normativa citada en el décimo considerando de la presente resolución evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión establecidos en el inciso c y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada), que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3 y 4), respectivamente 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, tiene como requisitos los se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada**; 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 ítem vi), del décimo primer considerando de la presente resolución, según la Ficha Técnica N° 180-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, recoge información del ámbito de mayor extensión de 40 801 344,10 m², que forma parte de “el predio”, se advierte que, en el lado norte de un galpón para crianza de aves de postura, construido de material no permanente (palos y esteras) y una vivienda de ladrillo de hormigón y techo de calamina, en el lugar se encontró a una persona de quién manifestó ser el cuidador de la granja del señor David Turpo; asimismo, al margen de la carretera se encontró armazones de esteras sostenidos por palos con techo y sin techo abandonados, en deterioro y entre ellos dos muros con la inscripción de Asociación de Personas con Discapacidad y Agricultores Pequeño Edén, y

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.

Asociación Pampas de Agricultores Pequeño Eden Pampas Guaneras, no se ubicó a ninguna persona en el lugar y el resto del área e encuentra desocupada, sin edificaciones, motivo por el cual, “la administrada” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y delimitación de “el predio”, requisitos establecidos por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

14. 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”.

15. Que, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo que antecede, es preciso manifestar que, en caso que “la administrada” pretenda requerir la venta directa de “el predio” invocando algunas de las causales establecidas en el artículo 222 de “el Reglamento”, debe tener en consideración lo prescrito en el ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, es decir, se debe descartar que “el predio” no se superponga con la faja marginal de la Quebrada Seca Guaneros, a fin de determinar el área de libre disponibilidad.

16. 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° 196-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 208-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo 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 octavo 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:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario