

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0326-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 143-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, representada por Manuel Orocollo Ninaja, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 9 682 256,52 m² (área gráfica de 19 682 256,58 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 47º y 48º 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 del 2021 (S.I. N° 32125-2021) la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, representada por Manuel Orocollo Ninaja, (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (fojas 01 a 05). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de Manuel Orocollo Ninaja (foja 06); **2)** certificado de vigencia de poder de la partida registral N° 11000032 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 7 a 8); **3)** copia de la partida registral N° 11000032 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 9 a 16); **4)** copia del comprobante de información registrada (Ficha RUC) emitida por la SUNAT (foja 17); **5)** copia de estado de cuenta corriente tributaria emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (foja 18); **6)** copia de constancia de posesión emitida por Juez de Paz del Centro Poblado Los Ángeles (fojas 19 a 20); **7)** copia de la constancia de posesión N° 214-2022-SGPCUAT/GDUAT/GM/MPMN emitida por la Subgerencia de Planeamiento, Control Urbano y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (foja 21); **8)** copia de la Resolución Directoral N° 047-2022-DRA-MOQ emitida por la Dirección Regional Agraria Moquegua (fojas 22 a 23); **9)** copia de las Resoluciones Administrativas Nros. 077, 078, 079 y 080-2021-ANA/AAA.I.C-O/ALA-MOQ emitidas por la Administración Local de Agua de Moquegua (fojas 24 a 35); **10)** proyecto denominado “Estudio Técnico Económico a Nivel de Factibilidad de la Asociación Irrigación Pampa Guarenos” y anexos signados por ingeniero agrónomo Cornelio Nina Quispe (fojas 36 a 258); y. 11) memoria

descriptiva y planos perimétrico, localización y ubicación, signados por ingeniero agrónomo Cornelio Nina (fojas 259 a 267).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-20058/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud de venta directa al amparo del inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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.° 00241-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022 (fojas 268 a 278), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según las coordenadas UTM proporcionadas por “la administrada” en la documentación técnica presentada, se advierte que el área gráfica resultante es de 19 682 256,58 m² (que excede en 0,06 m² a lo solicitado); sin embargo, al encontrarse dentro de la tolerancia, se procederá a la evaluación conforme al área gráfica obtenida.
- ii) 10 249 573,27 m² (52,08% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11040217 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 124475.
- iii) 9 432 683,31 m² (47,92% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11039512 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 119307.
- iv) De la consulta a la plataforma GIS de GEOCATMIN – INGEMMET, se advierte que “el predio” se superpone con cinco (05) concesiones mineras con registros de catastro minero Nros: a) 010219318 cuyo titular es Corporación de Empresas de Servicios S.A.C.; b) 010357114 cuyo titular es Tower and Tower S.A.; c) 010357014 cuyo titular es Tower and Tower S.A.; d) 010309019 cuyo titular es

Corporación de Empresas de Servicios S.A.C; y, e) 010219318 cuyo titular es Corporación de Empresas de Servicios S.A.C.

- v) De la consulta de la plataforma GIS del IGN se advierte que “el predio” se ve afectado por tres (03) quebradas intermitentes sin nombre con extensiones de 4 404,04 ml, 3 912,06 ml, y 2 674,46 ml; y, con Quebrada Maticaballo con una extensión de 5 443,09 ml – 530 ml – 1 430,43 ml. Dichas quebradas abarcan un 50% superpuesto en el CUS N° 119307 y un 50% superpuesto al CUS N° 124475. No se visualizan fajas marginales delimitadas en el ámbito de “el predio”.
- vi) De la revisión del Mapa Energético Minero de OSINERMIN, se advierte que “el predio” se encuentra afectado por línea de transmisión denominada “L2033” en 5 611,96 ml, de los cuales 3 984,73 ml involucran al CUS N° 124475 y 1 627,23 ml al CUS N° 119307. Asimismo, se encuentra afectado por línea de transmisión denominada “L1383” en 5 430,05 ml, de los cuales 3 694,57 ml involucran al CUS N° 124475 y 1 735,48 ml al CUS N° 119307.
- vii) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que “el predio” en el período del 2009 a 2021 se encuentra desocupado. Ello se encuentra corroborado con lo advertido en la inspección realizada en el CUS N° 119307 con fecha 01 de marzo del 2017 recogida en la Ficha Técnica N° 0177-2017/SBN-DGPE-SDAPE en la cual profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal verificaron que se encuentra sin ocupación y edificaciones, sin embargo, se observó las instalaciones de torres y postes de energía eléctrica de alta tensión. Asimismo, en la inspección realizada en el CUS N° 124475 con fecha 28 de febrero del 2017, recogida en la Ficha Técnica N° 0180-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se verificó que en el ámbito respectivo que forma parte de “el predio”, en su parte norte advirtieron un galpón de crianza de aves de postura, construido con material no permanente (palos, esteras y una vivienda de ladrillo de hormigón y techo de calamina), y en el lado sur se encontraron almacenes de esteras sostenidos por palos con techo y sin techo abandonados y en deterioro; y, el resto del área se encuentra desocupada sin edificaciones.

11. Que, sin perjuicio de lo advertido en el ítem v) del considerando precedente, siendo que “el predio” se trata de un predio de titularidad estatal; corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente Resolución, evaluar si “la administrada” cumplen con los requisitos establecidos para la causal de posesión regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, en ese orden de ideas el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2009 al 2021, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente desocupado; lo cual se encuentra contrastado con las inspecciones realizadas por los profesionales de la Subdirección del Patrimonio Estatal, en los CUS N° 119307 y N° 124475, con fechas 01 de marzo del 2017 y 28 de febrero del 2017, respectivamente; recogidas en la Fichas Técnicas N° 0177-2017/SBN-DGPE-SDAPE y N° 0180-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

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° 0241-2022/SBN-DGPE-SDDI así como de las Fichas Técnicas N° 0177-2017/SBN-DGPE-SDAPE y N° 0180-2017/SBN-DGPE-SDAPE; se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2021, “el predio” se encuentra desocupado; motivo por el cual, “la administrada” no cumplen con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, razón suficiente para 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. No obstante, de volverse a requerir la venta directa de “el predio” por causal distinta a las sustentadas en la posesión (causales 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”), deberá solicitarse la resolución que determine la faja marginal de las quebradas que se superponen sobre este, de acuerdo a lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento”.

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° 0343-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022 y, los Informes Técnico Legales N° 0370-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0371-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN PAMPAS DE GUANEROS**, representada por Manuel Orocollo Ninaja, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- 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).

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