

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0803-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 732-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OLGA SUCAPUCA GUTIERREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15,00 ha (150 000,00 m²), 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(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 14 de junio del 2022 (S.I. N° 15597-2022), por la señora **OLGA SUCAPUCA GUTIERREZ** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-4). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia de la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 6-); **c)** copia del plano perimétrico y ubicación suscrito por ingeniero, José Francisco Solas Acosta (fojas 7); **d)** copia de la memoria descriptiva suscrito por ingeniero, José Francisco Solas Acosta (fojas 8-9); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 4969849 del 22 de setiembre de 2016 (fojas 10-11); **f)** copia del gráfico referencial N° 2016-4969849 (fojas 12); **g)** declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado del 09 de junio de 2022 (fojas 13); **h)** copia del certificado de

inexistencia de restos arqueológicos emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua el 07 de octubre del 2016 (fojas 14-15); **i**) copia de plano ubicación y localización visado por el Ministerio de Cultura (fojas 1617); y, **j**) copia de acta de constancia de terreno eriazos en posesión emitido por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, el 03 de junio de 2010 (fojas 18).

4. Que, el procedimiento de 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”).

5. 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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00926-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2022 (fojas 19), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua a favor del Estado, con CUS N° 122703, en virtud a la Resolución N° 583-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de setiembre de 2017.
- ii)** 3,17 m² (0,002% de “el predio”), se encuentra superpuesto con concesión minera N° 010146306 y 010146706 denominada: “ESPEJOS 1”, cuyo titular es Anglo American Quellaveco S.A., según consulta en el Geoportel GEOCATMIN¹ del INGEMMET.
- iii)** Se advierte que “el predio” que no cuenta con solicitudes en trámite, según información de la base gráfica trámite, así como del aplicativo de consulta de la SBN – GEOCATASTRO que obra en esta Superintendencia; sin embargo, se advierte que existe superposición con la S.I N° 01893-2020 Expediente N° 133-2020/SBNSDDI seguida por “la administrada” en estado concluido en cuya Resolución N° 0665-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28.10.2020, que resuelve declarar improcedente su solicitud.

¹ <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/index.html>

- iv) De la documentación presentada para acreditar la causal invocada, “la administrada”, adjunta a su solicitud, una copia del Acta de Constancia otorgada por Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, cuyos sello y firma es borrosa, del 03 de mayo de 2010, advirtiendo que la información de linderos no es suficiente para establecer su correspondencia con “el predio”.
- v) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2013, se observa un predio de naturaleza eriaza, pendiente variada, se encuentra desocupado; mientras que en la imagen del 2016 se advierte en el extremo norte una pequeña edificación y acondicionamiento del terreno abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, situación que se mantiene en la imagen del 2021.
- vi) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo del 2017, asociada al CUS 122703 en cuyo ámbito se encuentra “el predio”, se advierte que se encuentra ocupado parcialmente por terceros, en donde se advirtió cultivo de maíz, alfalfa, tunas y plantaciones frutales y vivienda de material precario, encontrándose el área restante desocupada, precisando que no se registró el nombre de “la administrada”
- vii) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0121-2022/SBN-DGPE-SDS del 09 de marzo del 2022 respecto del área de 43 294,41 (28,99%) de “el predio”, se advierte que existe una ocupación de cuatro (04) edificaciones construidas de esteras, madera con techo de calamina, así como plantaciones y un cerco parcial de palos y alambres de púas sobre la ladera de cerro, durante la diligencia no se ubicó a ninguna persona que brinde información.
- viii) Respecto a la zonificación de “el predio” se advierte que: 44 844,36 m² (30,038%) recae en zonificación PU – Pre Urbano y el área restante de 104 489,03 m² (69,97%) recae en zonificación ZPE – Zona de Protección Ecológica, según el Plano de Zonificación y Usos de Suelo – ámbito Territorial del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado por Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPNM del 28 de junio de 2018.

10. Que, al haberse determinado que “el predio”, es un predio es un bien de dominio privado, de libre disponibilidad y de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, 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”); 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.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **v)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2013, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado; mientras que en la imagen del 2016, se advierte en el extremo norte una pequeña edificación y acondicionamiento del terreno que abarca una extensión menor al 1% del área solicitada, situación que se mantiene en la imagen del 2021, en tanto de acuerdo a la inspección realizada en ámbito que se encuentra “el predio” por los profesionales de la Subdirección de Supervisión del 22 de marzo del 2017 en ámbito del CUS 122703, recogida en la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDS, en la cual se precisa que se encuentra ocupado parcialmente por terceros, en donde se advirtió cultivo de maíz, alfalfa, tunas y plantaciones frutales y vivienda de material precario, encontrándose el área restante desocupada, mientras que en la inspección realizada en el área de 43 294,41 (28,99%) que forma parte de “el predio”, recogida en la Ficha Técnica N° 0121-2022/SBN-DGPE-SDS del 09 de marzo del 2022, se precisa que existe una ocupación de cuatro (04) edificaciones construidas de esteras, madera con techo de calamina, así como plantaciones y un cerco parcial de palos y alambres de púas sobre la ladera de cerro, durante la diligencia no se ubicó a ninguna persona que brinde información; en ese sentido, se concluye que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de forma tal que restrinja el acceso de terceros en “el predio” y también ha quedado demostrado que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el cual, correspondería declarar improcedente lo solicitado por “la administrada” al no

cumplir con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la Resolución, para proceder a una venta directa por la causal regulada en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

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

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “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, el Informe Técnico Legal N° 0896-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2022 y el Informe Brigada N° 0667-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **OLGA SUCAPUCA GUTIERREZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario