

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0815-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente **N° 741-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI**, 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 28 de junio del 2022 (S.I. N° 16879-2022), **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI** (en adelante “el administrado”) 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° 11040218 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 6-); **c)** copia del plano perimétrico y ubicación suscrito por ingeniero, José Francisco Solís Acosta (fojas 7); **d)** copia de la memoria descriptiva suscrito por ingeniero, José Francisco Solís Acosta (fojas 8-9); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 4969842 del 22 de setiembre de 2016 (fojas 10-11); **f)** copia del gráfico referencial N° 2016-4969842 (fojas 12); **g)** declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado del 08 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 16); **j**) copia de acta de constancia de terreno eriazos en posesión emitido por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, el 14 de junio de 2010 (fojas 17).

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 complemente 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° 00933-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2022 (fojas 18), 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)** 11 685,47 m² (7,79% de “el predio”) y 123 255,00 m² (82,17% de “el predio”), se encuentra superpuesto con concesión minera N° 010146306 y 010146706 denominadas: “ESPEJOS 1” y “ESPEJOS 4”, respectivamente, cuyo titular es Anglo American Quellaveco S.A., según consulta en el Geoportal 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° 01894-2020 (Expediente N° 076-2020/SBNSDDI) seguida por “el administrado” en estado concluido en cuya Resolución N° 0099-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14.02.2020 resuelve declarar improcedente su solicitud e Infundada el recurso de apelación mediante

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

Resolución N° 0044-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22.06.2020.

- iv) 49 124,26 m² (32,75% de “el predio”) se superpone con proceso judicial del legajo N° 157-2017 en estado concluido, según el aplicativo del SINABIP².
- v) De la documentación presentada para acreditar la causal invocada, “el administrado”, 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 14 de junio de 2010, advirtiendo que la información de linderos no es suficiente para establecer su correspondencia con “el predio”.
- vi) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2016, se observa un predio de naturaleza eriaza, pendiente variada, se encuentra desocupado atravesado por una trocha carrozable; mientras que en la imagen del 2018 se advierte la existencia de ocupación precaria pero dispersa en una extensión menor al 1% del área solicitada, situación que se mantiene en la imagen de febrero del 2021.
- vii) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0118-2022/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo del 2022 respecto del área de 29 157,21 (19,44%) de “el predio”, se advierte que existe una ocupación de setenta y cinco (75) edificaciones construidas de bloques de concreto, ladrillo, madera, esteras en su mayoría con techo de calamina y otras sin techar, en proceso de construcción; asimismo, se observó tanques de concreto para el almacenamiento de agua, así como un establo de vacas y un corral de patos; durante la inspección se ubicó a la señora Teófila Aduviri López, identificada con D.N.I. N° 40340465, quien manifestó pertenecer a la Asociación de Productores Agropecuarios Hacienda Los Amigos, inscrita en la partida registral N° 11036325 del Registro de Personas Jurídicas de Moquegua, señalando que estaría en ocupación en la citada área, desde el año 2018.
- viii) Respecto a la zonificación de “el predio” se advierte que: 111 713,66 m² (74,48%) recae en zonificación ZPE – Zona de Protección Ecológica y el resto 38 286,34 m² (25,52%) no cuenta con zonificación y se encuentra superpuesta con proyección del trazo de una línea férrea, 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, asimismo, de la revisión del aplicativo del SINABIP se ubicó la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo del 2017, cuya inspección fue realizada el 15 de junio de 2017, asociada al CUS 122703 respecto del área de 4 125 120,84 m² 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 “el administrado”.

11. Que, al haberse determinado que “el 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”.

12. 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **vi)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2016, se

² De la revisión del Aplicativo de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia, se advierte del Legajo Judicial N° 157-2017, que versa sobre materia legal: Prescripción Adquisitiva, interpuesta por Lizanda Reyes Solano de Maduño en contra de la SBN, llevado a cabo en el Juzgado Civil de Chupaca, cuyo estado es: concluido favorable.

visualiza que “el predio” se encuentra desocupado atravesado por una trocha carrozable; mientras que en la imagen del 2018, se visualizada la existencia de ocupación precaria pero dispersa en una extensión menor al 1% del área solicitada, cuya situación se mantiene en la imagen de febrero del 2021.

14. Que, de la revisión del aplicativo SINABIP se advierte que en tanto de la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión el 15 de junio de 2017, respecto del área de mayor extensión de 4 125 120,84 m² que comprende “el predio” en el ámbito del CUS 122703 recogida en la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDS en la cual describe que “el predio”, 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. Siendo que, en dicha ficha se precisa a otros ocupantes distintos a “el administrado”; 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”, asimismo, 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, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado” al no cumplir con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente Resolución, para proceder a una venta directa por la causal regulada en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

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

16. 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”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que “el predio” se superpone con trocha carrozable y con proyección del trazo de una línea férrea; por lo que, de volver a presentar su solicitud de venta directa, se deberá determinar si este constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2.⁴ de “el Reglamento”.

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° 0904-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2022 y el Informe Brigada N° 0678-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

³ **Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público:** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

⁴ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

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