

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0852-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 800-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA** representado por su presidente Javier Olivio Turpo Phuño, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 689,667853 ha (6 896 678,53 m²), ubicada en el Sector el Mirador Carretera Toquepala, 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 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 (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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de agosto de 2022 (S.I. N° 20655-2022), la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA** representado por su presidente Javier Olivio Turpo Phuño (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, actualmente derogado por “el Reglamento”, manifestando que ejercen posesión pacífica y continua desde el 1990 (foja 1). Sin adjuntar la documentación técnica establecida en el numeral 6.2. de la Directiva N° DIR-002-2022/SBN.

4. Que, mediante escrito presentado el 13 de agosto de 2022 (S.I. N° 21333-2022) “la administrada”, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 8, 14); **b)** memoria descriptiva (fojas 9 al 12); **c)** plano perimétrico, localización y ubicación (fojas 13); **d)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas

15); e) copia de la partida registral N° 11008069 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 16 al 25).

5. Que, en atención a lo dispuesto por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento” se deroga entre otros, el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, modificado por los Decretos Supremos N° 002-2009-VIVIENDA, N° 016-2009-VIVIENDA, N° 017-2009-VIVIENDA, N° 002-2010-VIVIENDA, N° 007-2010-VIVIENDA, N° 013-2012-VIVIENDA y N° 009-2013-VIVIENDA.

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” 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”)

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, 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.

10. 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.

11. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1020-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2022 (fojas 26), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. “El predio” se encuentra comprendido en tres (3) áreas con inscripción registral a favor del Estado, según detalle siguiente:

PARTIDA	TITULAR	CUS	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE (%)
11036773	ESTADO	101440	806 252,81	11,69
11036746	ESTADO	101386	4 324 970,15	62,71
11039497	ESTADO	118938	1 765 397,43	25,60

ii. De la consulta al visor del Portafolio de Predios del Estado, se verifica que “el predio” recae parcialmente sobre los ámbitos incorporados con Registro N° 451-2020 y 555- 2020 con restricciones por quebradas intermitentes y N° 156-2022, 157-2022, 172- 2022, 178-2022, 179-

2022, 180-2022, 193-2022 y 194-2022, los cuales se encuentran con potencialidad general: VIVIENDA y como acto recomendado: Venta por Subasta Pública.

- iii. Según información que obra en el GEOCATMIN, “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con derechos mineros vigentes de sustancia no metálica de la siguiente manera:

DM/NOMBRE	DM/CODIGO	AREA (m ²)	PORCENTAJE %
SIGO SIENDO EL REY	680001714	6 032,83	0,09
SIGO SIENDO EL REY 1	680002216	170 748,35	2,48
SAN EXPEDITO 5254	680001019	43 824,46	0,64
MISTEFA 1227	680006010	1 827 761,33	26,50
MILENY I	680006411	185 855,81	2,69
YERIKA ONE	680001619	240 719,64	3,49
YERIKA ONE/MILENY I	680001619/680006411	477 605, 00	6,93
CHEN CHEN	680002217	357 578, 75	5,18
YERIKA ONE/ CHEN CHEN	680001619/680002217	234 194,09	3,40
CLAVE TWO	050002617	21 903,99	0,32
NO DERECHOS MINEROS	-	3 330 454,26	48,29

- iv. “El predio” se encuentra superpuesto en un área aprox. de 321,59 m² (0,005 %) con un Tramo Red Media Tensión Proyectoado (11 metros de ancho de servidumbre).
- v. Según información gráfica de la carta nacional 35U y la información de la misma que obra en el GEOCATMIN, se observa que “el predio” se encuentra atravesado por la Quebrada Los Burros y Quebrada Pajaritos, de acuerdo a lo visualizado en imágenes satelitales, “el predio” se enmarca en un ámbito de topografía accidentada, donde se observan quebradas secas y cárcavas. Respecto a lo cual, de ser necesario, deberá solicitarse información a la entidad competente a efectos de establecer el porcentaje de afectación.
- vi. “El predio” se encuentra parcialmente atravesado en su lado norte por la vía afirmada integrante de la Red Vial Departamental denominada Carretera a Toquepala, según el Sistema Nacional Carreteras – Clasificador de Rutas (D.S. N° 011-2016-MTC) clasificado como MO – 107, Emp. PE-36 A (Moquegua) – Campo de Aterrizaje – L.D. Tacna (TA-100 a Qda. Honda). Debido a que no fue posible determinar si cuenta con derecho de vía aprobado, ello debe ser consultado a la entidad competente, a fin de determinar el área y porcentaje afectados por la misma.
- vii. De lo advertido en inspecciones técnicas llevadas a cabo en ámbitos de los CUS 101440 (Ficha Técnica N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE), 101386 (Ficha Técnica N° 300-2016/SBN-SGPE-SDAPE) y 118938 (Ficha Técnica N° 692-2017/SBN-DGPESDAPE), como lo observado en imágenes satelitales del Google Earth de fechas 28/04/2016 y 23/08/2019, se desprende que “el predio” no cuenta con posesión consolidada anterior al 25-11-2010.
- viii. “El predio” se encuentra próximo y surcado por trochas carrozables que no forman parte de la Red Vial Nacional y Departamental, se desconoce que se encuentran aprobadas y/o proyectadas, lo que deberá ser consultado a la entidad competente, de ser necesario.
- ix. De la documentación de posesión, el documento de Constatación Policial de fecha 22 de febrero de 2006 y la Constancia de Posesión Globalizada del 20 de octubre de 2015, contienen descripción que corresponde a “el predio. Sin embargo, el primer documento menciona que en la constatación se observó construcciones de choza de material rústica, módulos de triplay, además ambientes de granjas para la crianza de animales menores, lo que discrepa de lo advertido respecto de la situación física de “el predio”.
- x. Se encuentra en un ámbito sin zonificación, fuera del área urbana y expansión urbana, según se muestra en los Planos de Zonificación y Usos del Suelo Lámina N° P-08 y de Propuesta de Expansión Urbana P-07, del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua, aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018- MPMN de 28 de junio de 2018.

12. Que, siendo que “el predio” es un bien de titularidad estatal; corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente Resolución, evaluar si la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos concurrentes siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor

parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) acreditar con documentos que viene 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del décimo considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth (herramienta de apoyo cuando la escala y la resolución lo permiten), se observa que “el predio” se enmarca en un ámbito de topografía accidentada, donde se observan mayormente quebradas secas y cárcavas, por otro lado se aprecia desocupado en las imágenes de 28-04-2016 y en las imágenes del 23-08-2019 y del 16.09.2021 se aprecian pequeñas ocupaciones dispersas en algunas partes de “el predio”. Asimismo, se observa colindante a un camino carrozable y en su interior presencia de caminos carrozables, que, según Mapa Vial de Moquegua elaborado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, no son integrantes de la Red vial Nacional ni departamental. Debido a la resolución de las imágenes no se descarta la existencia de elementos que no se distinguen en las mismas; situación que se ratifica con las inspecciones realizadas por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal sobre los ámbitos registrados con CUS N° 101440, 101386 y 118938, se desprende que “el predio” cuenta con ocupaciones dispersas en algunas partes, que en años anteriores (2015, 2016) no se aprecian, de lo que se colige que “el predio” no cuenta con posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010.

15. Que, en ese orden de ideas, se identificó lo siguiente: i) La inspección técnica en CUS N° 101440 (fecha 06/10/2015) que obra en la Ficha Técnica N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE, en la que se observó lo detallado: *“terreno de naturaleza eriaza, la forma del terreno es irregular y presenta topografía con pendiente entre 5% a 10 % aproximadamente relieve ondulado. la textura del suelo es arenoso arcillosos. El acceso es por la carretera Moquegua – Toquepala. A la fecha de la inspección el terreno se encontraba desocupado, se observó como colindante en el lado noroeste una antena de radio. (...)”*; ii) La inspección técnica sobre el CUS N° 101386 (fecha 16/12/2015), con la finalidad que obra en la Ficha Técnica N° 300-2016/SBN-SGPE-SDAPE, en la que se observó lo detallado: *“(…) terreno de forma irregular de naturaleza eriaza y topografía accidentada, diseccionada por cárcavas y surcos, con pendientes que oscilan entre suave a moderada; tipo de suelo arenoso – rocoso. (...)*, A la fecha de la inspección el predio se encontraba desocupado. (...)” y iii) La Inspección técnica sobre el CU N° 118938 (fecha 15/08/2017), que obra en la Ficha Técnica N° 692-2017/SBN-DGPE-SDAPE, en la que se observó lo detallado: *se observó “(...) constatándose que el predio se encontraba desocupado, además cabe precisar que se trata de un predio eriazo sin vocación agrícola (...)”*; motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo tercer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

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, de presentarse nuevamente la solicitud de venta directa por causal distinta a las de posesión deberá considerarse lo advertido por esta Subdirección en la evaluación técnica en los ítems v); vi) y viii) y realizarse las consultas a las entidades pertinentes a fin de determinarse la condición y la libre disponibilidad de “el predio”.

18. 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de

Brigada N° 703-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 951-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA** debidamente representado por su presidente Javier Olivio Turpo Phuño, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida 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