

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0898-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 866-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA – PLAN INTERNACIONAL DE LA ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ** representado por secretaria de coordinación Luzmila Lelia Colque Chata, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de (737,4429 ha) 7 374 429,29 m², ubicada en el Sector Mirador, 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 8 de agosto de 2022 (S.I. N° 20674-2022), la **ASOCIACIÓN REGIONAL DE CAMPESINOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS DE LA REGIÓN MOQUEGUA – PLAN INTERNACIONAL DE LA ALIANZA Y LUCHA CONTRA LA POBREZA Y EL HAMBRE EN EL PERÚ** representado por secretaria de coordinación Luzmila Lelia Colque Chata, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, argumentando que viene ocupando desde el 2004 en forma pacífica e ininterrumpida (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** declaración jurada (fojas 10); **b)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 11); **c)** certificado emitido por la Comisaria PNP Samegua el 22 de febrero del 2006 (fojas 12); **d)** constancia de posesión globalizada emitido por el Poder Judicial el 20 de octubre de 2015 (fojas 13); **e)** constancia de posesión N° 007U6-2020-SGPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto el 12 de

febrero de 2020 (fojas 16); **f)** plano perimétrico (fojas 17); **g)** certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido el 10 de diciembre de 2020 (fojas 18); **h)** CIRA N° 34-2020-DDCMOQ/MC de 10 de diciembre de 2020 (fojas 19 al 24); **i)** resolución administrativa N° 0101-2021-ANA-AAA.CO-ALA.M emitido por la Autoridad Nacional del Agua el 19 de octubre de 2021 (fojas 25); **j)** memoria descriptiva (fojas 27 al 31); **k)** certificado de vigencia emitido por el Registro de personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 32); **l)** partida registral N° 11036746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 34); **m)** fotos (fojas 35 al 53).

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” concordado con 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, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1069-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2022 (fojas 54), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. “El predio”, se encuentra superpuestos en los ámbitos descritos a continuación

Cuadro de Superposiciones					
Item	Partida	CUS	Titular	Área(m2)	%
1	11022866	53945	ESTADO	333.77	0.004
2	11036746	101386	ESTADO PERUANO	4,324,641.89	58.644
3	11039497	118938	ESTADO	2,235,274.42	30.311
4	11036773	101440	ESTADO	805,772.15	10.927
5	11040575	125331	ESTADO	3,323.23	0.045
6	Sin Inscripción Registral			5,083.82	0.069

- ii. “El predio” se superpone con las Concesiones Mineras siguientes:

Cuadro de Superposiciones Concesiones mineras					
Item	Concesión	Titular	Código	Estado	Total
1	JO BEN I	BENJAMIN OJEDA OCHOA	680001921	TRAMITE	31,209.09
2	CHEN CHEN	ELEODORO COARITA COARITA	680002217	TITULADO	990,196.90
3	ANDREA CAROLINA 2	TRANSPORTES ZUÑIGA SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIM	680001917	TITULADO	279.06
4	ANDREA CAROLINA 1		680000613	TITULADO	138,150.95
5	MILENY I	NELLY KARINA CONDORI TEJADA	680006411	TITULADO	1,851,199.73
6	YERIKA ONE	JESUS LIZANDRO MAMANI CARPIO	680001619	TITULADO	783,480.38
7	MISTEFA 1227	CARLOS RICHARD VILLANUEVA CHOQUEGONZA	680006010	TITULADO	1,851,199.73
8	SAN EXPEDITO 5254	FERNANDO PATRICIO ORTECHO BELAUNDE	680001019	TITULADO	45,417.15
9	SIGO SIENDO EL REY I	CORPORACION NEVADO SANTA FE S.A.C.	680002216	TITULADO	163,942.55
10	SIGO SIENDO EL REY	FREDY JOSE RAMOS COTILLO	680001714	TITULADO	6,032.83
11	CLAVE TWO	JOSE LUIS LA TORRE HURTADO	50002617	TITULADO	21,903.99

- iii. “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). No se tiene conocimiento de si cuenta con derecho de vía aprobado.
- iv. “El predio” se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado conforme al siguiente cuadro:

Cuadro de Superposiciones Portafolio Inmobiliario			
Item	Código	CUS	Área(m2)
1	451-2020	118938	2,235,274.42
2	55-2020	101386	4,324,566.16
3	714-2020	125331	3,323.25
4	156-2022	101440	86,218.46
5	157-2022	101440	88,885.32
6	172-2022	101440	123,064.68
7	178-2022	101440	103,932.74
8	179-2022	101440	100,183.78
9	180-2022	101440	104,713.21
10	193-2022	101440	94,745.27
11	194-2022	101440	86,512.08

- v. “La asociación” presenta Certificado de Constatación Policial de fecha 22.02.2006, en que se consigna un área que discrepa con lo solicitado, además no es posible determinar si corresponde a “el predio”, toda vez que no cuenta con información técnica suficiente determinar su para su ubicación, adicionalmente vista la imagen satelital de Google Earth de manera referencial de fecha 17.01.2006, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente desocupado.
- vi. “El predio”, está en una zona eriaza con presencia de quebradas demás abarcan pendientes diversas se encuentra ocupada parcialmente en la zona oeste, por módulos de tipo vivienda dispersa y a los lados de los caminos carrozables, el terreno ocupado ha sido aplanado, situación apreciado en las imágenes de setiembre de 2021, la ocupación no se advierte en las imágenes del periodo 2003 al 2016, dicha información se corrobora con las inspecciones de campos advertidas en las Fichas Nros. 253-2011; 692-2017; 1102-2015 y 866-2018/SBN-DGPE-SDAPE.
- vii. “El predio” se encuentra en un ámbito sin zonificación, según se observa en el Plano de Propuesta de Expansión Urbana P-07, del mismo Plan, “el predio” se encuentra fuera del área urbana y expansión urbana.

10. Que, respecto al área de 5 083.82 m² (que representa el 0.069% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1^{o1} de “el Reglamento” concordado con

la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución. Sin embargo, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

11. Que, en tal sentido, respecto al área de 7 369 345.46 m², (que representa el 99.931% de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

- i) Para el inciso 3): **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”).
- ii) Para el inciso 4): **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”).

12. 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 disponibles del período 2003 al 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, se encuentra en una zona eriaza y en zonas de quebradas y pendientes diversas. En las imágenes satelitales del 2003 al 2016, “el predio” se encuentra sin delimitación física y desocupado totalmente, en la imagen de setiembre de 2021, se aprecia ocupación parcial en la zona oeste, por módulos de tipo vivienda dispersa y a los lados de los caminos carrozables, el terreno ocupado ha sido aplanado.

13. Que, por otro lado, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: **i) Ficha Técnica N° 0253-2011/SBN-DGPE-SDAPE**, que recoge información de la inspección realizada el 28 de marzo 2011 respecto del predio del estado CUS 53945 (Partida 11022866), ámbito donde recae “el predio” (0,004%), advirtiendo que se encuentra desocupado y sin edificaciones, situación que se aprecia hasta el 10 de noviembre del 2018, fecha de inspección del mismo predio del estado y registrado con Ficha Técnica N° 1441-2018/SBNDGPE-SDS.; **ii) Ficha Técnica N° 0692-2017/SBN-DGPE-SDAPE**, que recoge información de la inspección realizada el 15 de agosto 2017 respecto del predio del estado CUS 118938 (Partida 11039497), ámbito donde recae “el predio” (30,31%), advirtiendo que se encuentra desocupado; **iii) Ficha Técnica N° 1102-2015/SBN-DGPE-SDAPE**, que recoge información de la inspección realizada el 06 de octubre 2015 respecto del predio del estado CUS 101440 (Partida 11036773), ámbito donde recae “el predio” (10,93%), advirtiendo que se encuentra desocupado; **iv) Ficha Técnica N° 0866-2018/SBN-DGPE-SDAPE**, que recoge información de la inspección realizada el 12 de junio 2018 respecto del predio del estado CUS 125331 (Partida 11040575), ámbito donde recae “el predio” (0,045%), advirtiendo que se encuentra libre de ocupaciones, edificaciones y construcciones; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

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, 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

Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la "la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN".

16. Que, de solicitarse de nuevo la venta directa de "el precio", por causales distintas a las establecidas en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", deberá realizarse la consulta al gobierno local correspondiente, a fin de determinar el área que se superpone con vía y derecho de vía, a fin de determinarse la condición y la libre disponibilidad de "el predio".

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° 760-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 999-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre 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 y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal 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