

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1140-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 762-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15,00 ha (150 000,00 m<sup>2</sup>), 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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° 16877-2022), **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **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 Salas Acosta (fojas 7); **d)** copia de la memoria descriptiva suscrito por ingeniero, José Francisco Salas Acosta (fojas 8); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 4969851 del 22 de setiembre de 2016 (fojas 10); **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 14); **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 15); **i)** copia de plano ubicación y localización visado por el Ministerio de Cultura (fojas 17); y, **j)** copia

de acta de constancia de terreno eriazo en posesión emitido por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, el 10 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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 0978-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua a favor del Estado, con CUS N° 122703.
- ii) De la consulta al Geoportal Geocatmin del INGEMMET, se advierte que “el predio” se superpone en un área de 91 168,47 m<sup>2</sup> (60,78 %) con la Concesión Minera N° 010146706, denominada “ESPEJOS 4”, cuyo titular es Anglo American Quellaveco S.A.
- iii) De la documentación presentada para acreditar la causal invocada, “el Administrado”, adjunta a su solicitud, una copia del Acta de Constancia de terreno eriazo otorgada a su favor por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco, cuyos sello y firma es borrosa, del 10 de junio de 2010, advirtiendo que la información de linderos no es suficiente para establecer su correspondencia con “el predio”.
- iv) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 2006 hasta el 2016 se advierte que “el predio” corresponde a un terreno de naturaleza eriaza con pendientes variadas frente a la Carretera Panamericana sur, sin delimitación física en la condición de desocupado. Posteriormente, en el período de 2018 hasta el 2021, se aprecia aparición de ocupación precaria y dispersa con caminos de acceso abarcando un área aproximada de 70

445,00 m<sup>2</sup> (27%) del área solicitada, además se encuentra atravesada por una trocha carrozable. Finalmente, de la lectura de la Ficha Técnica N° 0118-2022/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 22 de marzo 2022 respecto del área de 111 527,70 m<sup>2</sup> (74,35%) de “el predio”, se ha tomado conocimiento que existe ocupación por setenta y cinco (75) edificaciones construidas de bloques de concreto, ladrillo, madera, esteras, en su gran 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, asimismo, durante la inspección se ubicó a la señora Teófila Aduviri López, identificada con DNI N° 40340465, quien manifestó pertenecer a la Asociación de Productores Agropecuarios Hacienda los Amigos, inscrita en partida N° 11036325 del registro de personas jurídicas de Moquegua; asimismo, informó que vendrían ocupando la citada área desde el año 2018.

- v) “El predio” en 67 076,10 m<sup>2</sup> (44,72%) presenta zonificación ZPE – Zona de Protección Ecológica, según el Plano de Zonificación y Usos de Suelo – Ámbito Territorial (Lamina N° PG-08) del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026, y el área restante de 82 923,90 m<sup>2</sup> (55,28%) no cuenta con zonificación.

**10.** Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “la administrada” 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 iv) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 2006 hasta el 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado, mientras que en el periodo de 2018 hasta el 2021, se aprecia aparición de ocupación precaria y dispersa con caminos de acceso abarcando un área aproximada de 70 445,00 m<sup>2</sup> (27%) del área solicitada, no obstante, de la lectura de la Ficha Técnica N° 0118-2022/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección el 22 de marzo 2022 respecto del área de 111 527,70 m<sup>2</sup> (74,35%) de “el predio”, se ha tomado conocimiento que existe ocupación por setenta y cinco (75) edificaciones construidas de bloques de concreto, ladrillo, madera, esteras, en su gran 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, asimismo, durante la inspección la señora Teófila Aduviri López, identificada con DNI N° 40340465, manifestó pertenecer a la Asociación de Productores Agropecuarios Hacienda los Amigos, inscrita en partida N° 11036325 del registro de personas jurídicas de Moquegua; informando que vendrían ocupando la citada área desde el año 2018.

**13.** Que, por otro lado, de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS N° 122703, se identificó la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE, que corresponde a la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE el 05 de setiembre de 2017, de un área de mayor extensión sobre la que recae la totalidad de “el predio”, se advirtió que éste es de naturaleza eriaza, árido y sin vegetación, encontrándose desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente, lo que corrobora lo advertido en las imágenes del aplicativo Google Earth; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “el Administrado” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 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, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

**15.** Que, 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° DIR00002-2022/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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 01056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1272-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ**, 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 procedimiento 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](http://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**