

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1087-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 371-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA UNIDOS SI PODEMOS** representado por su presidente el Sr. Guillermo Mamani Chambilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 4,6819 ha (46 819,49 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 (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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 20 de marzo de 2023 (S.I. N° 06883-2023), por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA UNIDOS SI PODEMOS** representado por su presidente el Sr. Guillermo Mamani Chambilla (en adelante "el Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" amparándose en la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el literal 3) del Artículo 222° de "el Reglamento", asimismo aducen ejercer la posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI; **b)** Certificado de Vigencia poder de la Asociación; **c)** Copia de la partida registral N° 11022489; **d)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 4052752-2020 de fecha 26.11.2020; **e)** Acta de constatación

general de posesión de terreno rustico otorgado por el Juez de paz del juzgado de paz del centro poblado de Chen Chen de fecha del 16.04.2022; **f)** Acta de constatación general de posesión de terreno rustico otorgado por el Juez de paz del juzgado de paz del centro poblado de Chen Chen de fecha del 10.11.2022; **g)** Documentación técnica; Plano de Ubicación y Localización, Plano de Lotización o Plano Perimétrico Datum WGS 84 UTM 19S (sin firma de profesional acreditado:); y, **h)** Memora descriptiva firmado por el Ingeniero Cornelio C. Nina Quispe C.I.P N° 102567.

4. 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”).

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 inadmisibile 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 como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0454-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** El área de 32 734,52 m² (69,92 %) recae en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11037715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, sin registro SINABIP. (en adelante “área disponible”).
- ii)** El área restante de 14 084,96 m² (30,08%), no cuenta con información registral.
- iii)** El “área disponible”, se superpone totalmente con la Concesión Minera N° 050001507, denominada “RADCOM3”, cuyo titular es el Sr. Carlos Alberto Zúñiga Iriarte.
- iv)** El “área disponible” recae en un área de 855,13 m² (2,61 %) con la faja marginal de tres tributarios al cauce cementerio, con el carácter de bien de dominio público hidráulico.

- v) “El predio” se superpone parcialmente en un área de 69.92% (32 734.52 m²) con ámbito de quebradas sin estudio de faja marginal.
- vi) “El predio” recae en Zona de Protección Ecológica– ZPE, de acuerdo con el plano de zonificación y Usos de Suelo (P-09), del Plan de Desarrollo Urbano de Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante O.M. N°009-2018- MPMN del 28 de junio de 2018.
- vii) “La Asociación”, no presenta documentación que acredite posesión desde antes de noviembre del 2010.
- viii) “El predio disponible”, se ubica en un entorno de naturaleza eriaza, en la condición de desocupado, superpuesto con dos (02) quebradas que han sido intervenidos, aplanándolas sobre el cual se observa el trazo de dos (02) trochas carrozables, montículos al parecer de residuos sólidos, y un cerco perimétrico cuyo material no ha sido identificado, ubicado en la zona central, siendo el inicio de intervención antes de julio del 2009. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que el área de 14 084,96 m² (30,08% “el predio”) no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o1} de “el Reglamento”.

11. Que, asimismo, se ha determinado que el área de 32 734,52 m² (69,92 %) (en adelante “área disponible”) si bien se encuentra inscrito a favor del estado, también lo es que recae en un área de 855,13 m² (2,61 %) con la faja marginal de tres tributarios al cauce cementerio y se superpone en ámbito de quebradas sin estudio de faja marginal.

12. Que, en ese sentido es preciso señalar que mediante Resolución Jefatural N° 180-2016-AN del 7 de julio de 2016 se aprueba el Glosario de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua que define a las “Quebradas” como pequeñas corrientes naturales de agua que normalmente fluyen con continuidad pero que a diferencia de un río tienen escaso caudal que puede desaparecer durante el estiaje.

13. Que, asimismo, en virtud del artículo 7° de la Ley N° 29338 “Ley de Recursos Hídricos”, señala que el agua y los bienes asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico, estableciendo además en el artículo 6° del citado cuerpo normativo que los cauces y las fajas marginales de los cuerpos de agua, constituyen bienes naturales asociados al agua.

14. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo señalado en decimo primer considerando de la presente resolución, el “área disponible” se superpone con bien de dominio público hidráulico el cual ostenta carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el acápite 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”³; por tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

15. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que el área de 14 084,96 m² (30,08% “el predio”) que no se encuentra inscrita a favor del Estado y el área de 32 734,52 m² (69,92 %) se superpone con bienes de dominio público hidráulico; por lo que, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o 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.

² Artículo 73.- 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.

³ a) **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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

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° 00967-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1190-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA UNIDOS SI PODEMOS** representado por su presidente el Sr. Guillermo Mamani Chambilla, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO. - 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI