SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0769-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente Nº 783-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS PAMPA JAGUAY DE MOQUEGUA** representado por su presidente Lucio Sergio Pauro Espinoza**,** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 22.0339 ha, ubicado en el 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificaciones (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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 12 de julio de 2021 (S.I. Nº 17841-2021), la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS PAMPA JAGUAY DE MOQUEGUA** representado por su presidente Lucio Sergio Pauro Espinoza (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del articulo 222° de "el Reglamento" en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión desde el año 2009 hasta la actualidad (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – los documentos siguientes: **a)** plano de ubicación y perimétrico (A-1) (fojas 2); **b)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Jorge Ordoñez Huamani el 29 de febrero de 2021 (fojas 3); y, **c)** certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 5); d) copia informativa de la partida registral N° 11039497 del registro de predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 8); e) acta de diligencia judicial de constatación de posesión de terreno eriazo, emitida por el Juez de Paz Sr. Carlos Saldaña Calderón el 25 de febrero de 2009 (fojas 9); f) imágenes fotográficas (fojas 11 al 12); g) anotación de inscripción de nombramiento de asociación y nombramiento de consejo directivo (fojas 13 al 16); h) copia del Documento Nacional de Identidad de Lucio Sergio Pauro Espinoza (fojas 17); y, i) acta de asamblea extraordinaria del 05 de julio de 2021 (fojas 18 al 19).

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **622J725199**

4.- 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.

5.- 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222º de "el Reglamento".

6.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

7.- 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01190-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2021 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico y ubicación (A-1) en datum WGS84 – Zona 19, resulta un área de 220 339,15 m², existiendo una diferencia de 0,06 m² con el área solicitada de 220 339,21 m², en la presente evaluación se realizará con el área gráfica obtenida.
ii. 219 664,70 m^2 (representa el 99,69 % de “el predio”), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11039497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 118938 (fojas 28).
iii. 486,74 m^2 (representa el 0,22 % de “el predio”), forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11040924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 131078 (fojas 29).
iv. 187,71 m^2 (representa el 0,09 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito que no cuenta con antecedente registral.
v. Se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con el CUS N° 109898 de tipo provisional, registrado en merito al acta de entrega recepción N° 0124-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09/08/2017, que corresponde a una servidumbre, cuyo acto no se encuentra inscrito. Que mediante acta modificatoria de entrega recepción N° 065-2018/SBN-DGPE-SDPE de fecha 22 de marzo del 2018, se modifica el área entregada en 59 989,99 m², en ese sentido se verifica que “el predio” se superpone en 27 334,95 m² (12,41%) con la servidumbre otorgada a favor de Transportes Zuñiga S.R.L., área comprendida en 26 849,05 m² (12,19%) con el predio inscrito en la partida registral N° 11039497 (CUS 118938) y en 485,90 m² (0,22%) con el predio inscrito en la partida registral N° 11040924 (CUS 131078).
vi. Según el portal del Geocatmin, se verifica que “el predio” se encuentra dentro del ámbito de los siguientes concesiones mineras: a) YERIKA ONE, con código N° 680001619, titulado a favor de Jesús Lizandro Mamani Carpio, se superpone en un área de 43859.01 m^2 (representa el 19.91% de “el predio”); b) CHEN CHEN con código N° 680002217, titulado a favor de Eleodoro Coarita Coarita, se superpone en un área de 9462.24 m^2 (representa el 4.29% de “el predio”); c) Andrea Carolina 2 con código N° 680001917, titulado a favor de Transportes Zuñiga Sociedad Comercial De Responsabilidad Lim, se superpone en un área de 167017.90 m^2 (representa el 75.80% de “el predio”); y, d) Andrea Carolina 1, con código N° 680000613, titulado a favor de Transportes Zuñiga Sociedad Comercial De Responsabilidad Lim, se superpone en un área de 147415.35 m^2, (representa el 66.90% de “el predio”).
vii. Consultado el visor de la Autoridad Nacional del Agua no se advierte cuerpos de agua en el ámbito de “el predio”, sin embargo, contrastado con el Sistema de Información para la gestión del riesgo de Desastres - SIGRID del CENEPRED, se observa que “el predio” se superpone con la Quebrada Los Burros.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **622J725199**

viii. Según las imágenes del Google Earth del período del 12 de setiembre de 2009 y 25 de febrero de 2021, se visualiza que se trata de un terreno extra urbano, de naturaleza eriaza, de pendiente accidentada, sin delimitación física, en la condición de desocupado, salvo de la ocupación de 7 u 8 módulos, que se encuentran distribuidos de manera dispersa, ocupando un área aproximada de 96 m² (0,04%), que se advierte desde la imagen del 23/08/2019 hasta la imagen más actual.

9.- Que, al haberse determinado que el área de 220 151,44 m^2 de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde evaluar la solicitud de venta directa considerando que si bien "el administrado" no precisa la causal de venta directa; sin embargo, en su solicitud indica que se encuentra en posesión desde el año 2009 hasta la actualidad 2021, por lo cual se encontraría enmarcado en la causales de posesión consolidada y otros supuesto de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento"[1], cuyos requisitos se detallan a continuación: **a)** *posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010*; **b)** área delimitada en su totalidad; y, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** *posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010*; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; 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.

10.- Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", cuyo presupuesto común es la posesión que se debe ejercer sobre el predio de propiedad del Estado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

11.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem viii)** del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[2] del período 12 de setiembre de 2009 y 25 de febrero de 2021, "el predio" se encuentra desocupado y delimitado parcialmente, por lo que no restringe el acceso a terceros.

12.- Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

13.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01190-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período del 12 de setiembre de 2009 y 25 de febrero de 2021, se visualiza que trata de un terreno extra urbano, de naturaleza eriaza, de pendiente accidentada, sin delimitación física, en la condición de desocupado, salvo de la ocupación de 7 u 8 módulos, que se encuentran distribuidos de manera dispersa, ocupando un área aproximada de 96 m² (0,04%), que se advierte desde la imagen del 23/08/2019 hasta la imagen más actual, por lo que no restringe el acceso a terceros; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

14.- Que, lo antes expuesto constituye razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la administrada", debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15.- Que, es preciso mencionar que, según se observa del gráfico inserto en el informe preliminar N° 01190-2021/SBNSDDI, "el predio" estaría afectado de manera parcial por la Quebrada los Burros; motivo por el cual de presentar nuevamente una solicitud de venta directa invocando algunas de las causales distintas a las desarrolladas en los literales 3 y 4 establecidas en el artículo 222 de "el Reglamento", deberá de presentar documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua, en los casos que el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, de acuerdo a lo establecido en el inciso 4 del numeral 100.1 del artículo 100 de "el Reglamento", a fin de determinar la posible superposición con bienes de dominio público hidráulico.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **622J725199**

16.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 778-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1067-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre del 2021.

[1] **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] **Octava.-** Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS PAMPA JAGUAY DE MOQUEGUA** representado por su presidente Lucio Sergio Pauro Espinoza, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Firmado digitalmente por:
EVANGELISTA LOPEZ Juan Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 03/09/2021 17:30:52-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ALCA CHIPANA Liz Violeta FAU
20131057823 hard
Fecha: 03/09/2021 17:34:04-0500

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
PINEDA FLORES Maria Del Pilar FAU
20131057823 hard
Fecha: 03/09/2021 17:43:36-0500

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **622J725199**