

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0626-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1286-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TORRES DE SAMEGUA**, representada por el señor **ROBERTO WALTER FLORES SALAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos (02) predios de 17 747,51 m² (en adelante “el predio 1”), y de 84 369,18 m² (en adelante “el predio 2”), ubicados al sureste del Pueblo Joven Samegua, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua (en adelante en conjunto “los predios”); 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 sumilla de solicitud de compraventa presentada el 21 de agosto de 2023 (S.I. N° 22482-2023), por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TORRES DE SAMEGUA, representada por el señor Roberto Walter Flores Salas (en adelante “el administrado”) solicitó la venta de “los predios”, bajo la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio 1” con publicidad N.º 4370321 de fecha 17.07.2023 de la Oficina Registral de Moquegua (foja 3 al 5); **b)** Memoria Fotográfica (foja 6 al 8); **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado de fecha 17.08.2023 (foja 10); **d)** Documentación técnica de “el predio 1” y “el predio 2” suscrita por el Arq. Alfredo Faustino Catacora del Carpio con C.A.P. N.º 13505 (habilitado) (Plano perimétrico de “los predios” de fecha marzo 2023, con: linderos, colindancias, coordenadas en Datum WGS84 zona 19 Sur, y área y perímetro, de ambos predios, Plano de ubicación y localización de fecha diciembre de 2022 y Memoria descriptiva de “los predios” de fecha 09.01.2023, con linderos, área y perímetro) (11 al 14); **e)** Recibos de pago de impuesto predial de los años 2010 al 2022, a nombre de la Asociación de Vivienda Las Torres de Samegua, visado por la Municipalidad Distrital de Samegua; recibo de pago de Inscripción de predio de fecha 01.04.2016 y HR, PR, de los años 2010 al 2022, a nombre de la Asociación de Vivienda Las Torres de Samegua, visado por

la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 15 al 41); **f)** Acta de Constatación de Posesión, emitida por el Juez de Paz del distrito de Samegua de fecha 15.09.2013 (fojas 42 y 43); **g)** Constancia de Posesión N.º 166-2022-SGDT-GDTI/MDS de fecha 18.07.2022 (foja 44); **h)** Plano perimétrico de “los predios”, suscrito por el Arquitecto Alfredo Faustino Catacora del Carpio con C.A.P. n.º 13505 (habilitado) y visado por la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 45); y, **i)** Acta de Asamblea (fojas 46 al 48).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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 numeral 218.1 del artículo 218º de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la subasta pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01367-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023, ampliado mediante Informe Preliminar N° 00648-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

Respecto de “el predio 1”:

- Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS84 Zona 19S UTM se obtiene un área gráfica de 17 747,51 m², discrepando del área descrita en el plano y memoria de 17 747,50 m² en 0,01 m², margen que se encuentra dentro del rango de las tolerancias catastrales.
- Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geocatastro SBN y el Geoportal de SUNARP se observa superposición parcial en 17 618,95 m² (99,28%), con el CUS N.º 50190, inscrito a

favor del Estado¹ en la Partida Registral N.º 11021320 del registro de predios de la Oficina Registral de Moquegua y el área restante de 128,56 m² (0,72%), corresponde a propiedad de terceros, adquirida mediante compra venta de su anterior propietario: la Dirección Subregional de Agricultura Moquegua, en virtud de la Resolución Directoral N.º 058-93-DSRA/MOQ de fecha 15 de julio 1993; quedando un saldo de área inscrita a favor del Estado de 17 618,95 m² (en adelante “el predio 1-A”).

- Respecto a la situación física y ocupación se ha visualizado las imágenes satelitales de Google Earth del período del 21 de agosto de 2003 al 2023. Apreciándose que inicialmente se encontraba totalmente desocupado conforme a la imagen de fecha de 21 de agosto de 2003. Posteriormente, el 14 de junio de 2011 hacia adelante se no se advierte ocupación alguna. No obstante, en la imagen del 28 de abril de 2016 se observa ocupación de aproximadamente 80% por módulos de vivienda. Finalmente, en la imagen satelital de fecha 11 de abril de 2023 se observa que es de naturaleza eriaza, de topografía con pendiente suave y de suelo arenoso/rocos y se encuentra parcialmente ocupado en un 80% aproximadamente por edificaciones de aparente uso de viviendas dispersas.

Respecto de “el predio 2”:

- Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS84 Zona 19S UTM de “el predio 2” se obtiene un área gráfica de 84 369,18 m², discrepando del área descrita en el plano y memoria de 84 369,14 m² en 0,04 m², margen que se encuentra dentro del rango de las tolerancias catastrales.
- Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado, el Geocatastro SBN y el geoportal de SUNARP se observa superposición total con el CUS N.º 50190, inscrito en la Partida Registral N.º 11021320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.
- Presenta superposición parcial de 4 874,83 m² (5,78%) con Área de No Admisión de Petitorios (ANAP), declarada mediante Decreto Supremo N.º 070-2009-EM; asimismo, se superpone con los siguientes derechos mineros:

| Ítem | Nombre de la Concesión | Estado | Código | Área Superp. (m ²) | Porcentaje |
|------|------------------------|----------|-----------|--------------------------------|------------|
| 1 | SAMEGUA 2 2014 | TITULADO | 050028014 | 50 557,38 | 59,92 % |
| 2 | TUCUMAN | TITULADO | 680003413 | 11 674,84 | 13,84 % |

- Respecto a la situación física y ocupación se ha visualizado las imágenes satelitales de Google Earth del periodo del 21 de agosto de 2003 al 2023. Apreciándose que inicialmente se encontraba totalmente desocupado conforme a la imagen de fecha de 21 de agosto de 2003. Posteriormente, el 14 de junio de 2011 hacia adelante se visualiza una ocupación de aproximadamente 5% con aparente uso de vivienda. En la imagen del 28 de abril de 2016 se observa ocupación de aproximadamente 60% por módulos de vivienda. Finalmente, en la imagen satelital de fecha 11 de abril de 2023 se observa que es de naturaleza eriaza, de topografía con pendiente leve y moderada, y de suelo arenoso/rocoso y se encuentra parcialmente ocupado en un 70% aproximadamente, por edificaciones de aparente uso de viviendas dispersas.

Respecto de “los predios”:

- Se advierte superposición total con la partida registral N.º 05000524 de la Oficina Registral de Moquegua, correspondiente a una concesión de servicios públicos, en específico a la concesión definitiva de distribución de electricidad otorgada a la EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD – ELECTROSUR S.A mediante R.S. N.º 043-94-EM de fecha 05.08.1994. Cabe precisar que dicha concesión de servicio público fue trasladada a las Partidas Registrales N.º 11022478 y N.º 11022477.
- Conforme al Visor de Portafolio de predios del Estado, se verifica que se superponen con el ámbito incorporado en el registro de portafolio N.º 1289-2020 correspondiente al CUS N.º 50190.

¹ En mérito a la Resolución N° 200-2008/SBN-GO-JAR del 31 de octubre de 2008.

- Se advierte, de las indagaciones efectuadas, que en la evaluación para la incorporación al portafolio de predios del Estado del CUS N.º 50190, se tomó como referencia la S.I. N.º 04066-2017 (Oficio N.º 153-2017-ANA-AAA.CO.ALA.MOQUEGUA), la cual contiene información de un área de mayor extensión que se venía evaluando ante la Subdirección del Patrimonio Estatal – SDAPE, para el otorgamiento del derecho de servidumbre en el marco de la Ley N.º 30327 (tramitada bajo el expediente N.º 691-2015/SBNSDAPE).
- Sobre el particular, en la referida S.I. N.º 04066-2017, la Administración Local del Agua Moquegua, en el Informe Técnico N.º 017-2017-ANA-AAA.CO-ALAMO–ECPRH/RRMC del 31 de enero del 2017 concluye, entre otros que, el predio de mayor extensión (predio materia de evaluación del Exp. 691-2015/SBNSDAPE) se superpone con la Quebrada Seca denominada “El Tucumán” en un área aproximada de 1,5 ha. Cabe señalar que la S.I. N.º 03260-2015 (solicitud que inicia el procedimiento del expediente N.º 691-2015/SBNSDAPE), no se encuentra aportada en la base gráfica de esta Superintendencia.
- Asimismo, de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario (SID), respecto de la S.I. N.º 04066-2017, se evidencia la existencia de la Quebrada Seca “El Tucumán” sobre el ámbito de “los predios”, que, a la fecha, gran parte de su cauce se encuentra ocupado, modificando su geomorfología, por lo que no es visible el cauce original de la Quebrada según lo revisado en la imagen satelital de Google Earth.
- Cabe resaltar, que través del expediente N.º 1192-2021/SBNSDDI, se tramitó un pedido de subasta pública presentado por “el administrado” respecto de un predio de 115 907,96 m² (CUS N.º 50190, ámbito de “los predios”) ubicado en el distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, determinándose que la referida área se encuentra totalmente sobre el ámbito de la Quebrada Seca de Tucumán, razón por la cual se descartó, en su momento, su incorporación al portafolio de predios del Estado.

11. Que, en atención a lo advertido en el párrafo anterior, si bien es cierto que “el predio 1-A” y “el predio 2” recaen en ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11021320, también es cierto que, de acuerdo con el Informe Técnico N.º 017-2017-ANA-AAA.CO-ALAMOQ – ECPRH/RRMC emitido por la ALA de Moquegua y que se encuentra adjunto a la S.I. N.º 04066-2017, estos se sitúan sobre el ámbito de la Quebrada Seca denominada “El Tucumán”, es decir, sobre ámbito de bien de dominio público hidráulico. Adicionalmente, en el precedente administrativo evaluado por esta Subdirección bajo el Expediente N.º 1192-2021/SBNSDDI, en el que se tramitó la solicitud de subasta pública de “el administrado” sobre un área de mayor extensión que involucra a las áreas materia de la presente expediente; se evidencia que estas se sitúan sobre ámbito de la citada Quebrada Seca, razón por la cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer dichos bienes, conforme se establece en el numeral 3.1² del artículo 3º del Reglamento de la Ley N.º 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2010-AG, al constituir dominios públicos.

12. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio 1-A” y “el predio 2” se superponen con bienes de dominio público hidráulico; corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, 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.º DIR00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54º del ROF).

14. Que, finalmente se prescinde de la información solicitada mediante Oficio N.º 222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero al 2024 al Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 00351-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N.º

² Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos. Toda obra o actividad que se desarrolle en dichas fuentes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua.

0653-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TORRES DE SAMEGUA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI