

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1153-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **066-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION FORESTAL MEDIO AMBIENTAL Y VIVIENDA HUERTA**, representado por su presidente el Sr. Guillermo Mamani Chambilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 804 003,50 m² (480,4003 ha) ubicado en la margen izquierda de la Carretera Panamericana Sur tramo de Moquegua a Arequipa a unos 3 km del sector Montalvo 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 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 (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 23 de setiembre del 2023 (S.I. N° 26031-2023), la **ASOCIACION FORESTAL MEDIO AMBIENTAL Y VIVIENDA HUERTA**, representado por su presidente el Sr. Guillermo Mamani Chambilla (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa derogada por “el Reglamento” y que a la fecha se encuentra regulada por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; indicando que se encuentra en posesión de “el predio”. Para tal efecto presenta los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad; **b)** Certificado de vigencia de la Personería Jurídica de la asociación, partida registral N° 11021735 de la Oficina registral de Moquegua de la conformación de la Asociación forestal Medio Ambiental – AFOMA; **c)** Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz Los Ángeles de fecha 09.11.2012; **d)** Certificado de Posesión N° 026-2010-GDU/AAT/GM/MPMN de fecha 26 de febrero de 2010; **e)** Acta de Constatación de terreno eriazó en posesión, realizado por el Juez de Paz del juzgado de Paz del Centro Poblado San Francisco de fecha 03 de octubre de 2004; **f)** Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz Los

Ángeles de fecha 21.09.2009, 19.12.2008, 09.11.2010, 13.11.2013, 11.11.2011, 12.08.2014; y, **g)** Otros documentos.

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 la solicitud de venta directa, emitiendo el Informe Preliminar N° 00297-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2024, a través del cual, se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. La Administrada solicita la venta de un área de 4 804 003,00 m² (480,4003 ha) no presenta el plano perimétrico ni de Ubicación, adjunta el Certificado de Búsqueda catastral y la memoria descriptiva con el cuadro de coordenadas en el datum WGS84 zona 19 sur, con sello y firma del Ing. Cornelio C. Nina Quispe CIP n° 102567, resultando un área de 4 804 003,55 m² (diferencia 0,55 m²) por lo que se considera esta nueva área para realizar la evaluación.
- II. Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, del Geocatastro de la SBN, se verificó que “el predio” recae sobre sobre las siguientes propiedades:

| | CUS | Nombre predio | AREA M2 | % | Titular | Doc. Registral |
|---|-------|---------------|------------|-------|---------|-------------------|
| 1 | 89405 | SERVIDUMBRE | 157343.61 | 3.28 | ESTADO | P.E.: 11040271 |
| 2 | 93115 | ERIAZO | 1857640.23 | 38.67 | ESTADO | P.E.: 11037346 |

| | | | | | | |
|---|--------|------------|----------------|-------|---------------------|-----------------|
| 3 | 110132 | ESTADO | 11.62 | 0 | ESTADO PERUANO | P.E.: 11038225 |
| 4 | 110156 | ERIAZO | 569856.15 | 11.86 | ESTATAL | P.E.: 11038224 |
| 5 | 131244 | ESTATAL | 410.58 | 0.01 | ESTATAL | P.E.: 11040986 |
| | | | 2585 262.19 | 53.82 | a favor del estado | |
| 6 | 166677 | ESTATAL | 275671.41 | 5.74 | ESTADO | tramite |
| 7 | | | 1942969.9 | 40.44 | ESTADO | Sin inscripción |
| | | | 2218641.31 | 46.18 | Sin antecedentes | |
| 8 | | Los Molles | 100 | 0 | TERCEROS | PE: 05045310 |
| | | | 100 | 0 | A favor de Terceros | |
| | | | 4804003.5 | 100% | | |

- III. De la evaluación de “el predio”, se podido determinar que existe un “área disponible” de 2 582 262,19 m² (53,83%), correspondiente a los CUS N° 89405, 93115, 110132, 110156 y 131244, sobre la cual se va a continuar la evaluación.
- IV. De la base grafica del Geocatastro de ha identificado servidumbres con CUS provisional: 93119, 93120, 93121 y 93122 a favor de ENERSUR, las cuales recaen sobre predios estatales de áreas mayores los cuales también cuentan con CUS.

| Área | CUS servidumbre | Nombre predio | AREA superpuesta M2 | % | Titular | Doc. Registral |
|------|-----------------|---------------|---------------------|-------|---------|----------------|
| 1 | 93119 | Tramo 26 | 3088.86 | 26.61 | ESTADO | PE: 05000524 |
| 2 | 93120 | Tramo 27 | 598.10 | 5.15 | ESTADO | P.E:11038224 |
| 7 | 93121 | Tramo 28 | 811.83 | 6.99 | ESTADO | P.E:11038224 |
| 8 | 93122 | Tramo 29 | 7107.80 | 61.24 | ESTADO | P.E:11038224 |
| | | | 11606.59 | 100 | | |

- V. De la evaluación del “área disponible” sobre la base del geocatmin del INGEMMET, presenta superposición parcial 661 860,00 m² (13,77 %) con la concesión minera cod: 680002517 nombre: Visionario 1, titular: SERTUCO EIRL, estado: Titulado.
- VI. El “área disponible” superpuesta en el visor de Osinergmin¹ presenta superposición parcial con líneas de alta tensión, en un área total de 179 153,00 (3.73%).
- VII. De las imágenes de Google Earth se observa inicialmente en el año 2009 a alguna viviendas precarias muy distanciadas a lo largo de la carretera Panamericana Sur tramo aproximado del Km

¹ <http://gisem.osinergmin.gob.pe/menergetico/>.

1140+500 al 1143+500 que con el transcurso del tiempo hasta la actualidad se ha ido consolidando, siendo el área aproximada de ocupación de 804 003,50 m² (16,74 %), sobre el resto del área solicitada aprox. 4 000 000,00 m² (63,16 %) constituido generalmente por ser un terreno eriazos de pendiente accidentada se observa sin ocupación por parte de la asociación, en el lugar se observa torres de alta tensión dispersas en el área, con su respectivo tendido de cables, también existe una red de caminos o trochas que permiten el mantenimiento de las torres, no se observa otra actividad sobre esta área.

VIII. De la revisión del legajo digital de CUS que recae sobre el “área disponible”, se tiene lo siguiente:

- El área referida al CUS: 16677, presenta la ficha técnica N° 0028-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha de inspección 29 de noviembre de 2017, la cual señala que el predio se encontraba desocupado y sin edificación.
- El área referida al CUS: 93115, presenta la ficha técnica N° 0933-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha de inspección 11 de mayo de 2016, la cual señala que durante la inspección el predio se encontró desocupado, libre de edificaciones.
- El área referida al CUS: 110156, presenta la ficha técnica N° 0178-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha de inspección 28 de febrero de 2017, la cual señala que durante la diligencia de inspección técnica del predio se ha recopilado información de campo encontrándose libre de ocupaciones y edificaciones, sin embargo, se observó instalación de torres y postes, el predio se encontraba desocupado y sin edificación.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando precedente, se ha determinado que un área de 100 m² se superpone con el ámbito inscrito a favor de terceros; razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, respecto del área de 1 942 969,9 m² (40,44 % de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral y el área de 275 671,41 m² (5,74% de “el predio”) se encuentra en trámite de inscripción registral, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1^{o2} del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la inscripción correspondiente, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, se tiene un área de 2 582 262,19 m² (53,82% de “el predio”), inscrito a favor del Estado, con partidas registrales Nros. 11040271, 11037346, 11038225, 11038224 y 11040986, con CUS Nros. 89405, 93115, 110132, 110156 y 131244, respectivamente.

13. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” solicitado inicialmente presenta superposición con predio a favor de terceros y sobre un área sin inscripción registral quedando un “área disponible” de 2 582 262,19 m² (53,82% de “el predio”) de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente Resolución, evaluar si “el Administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: 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) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); los cuales deben concurrir conjuntamente.

15. Que, tal como se indicó en el ítem viii) del noveno considerando de la presente Resolución, según la información recabada de las inspecciones técnicas con fecha 11 de mayo de 2016 y 28 de febrero de 2017, por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, las cuales han sido plasmadas en las Fichas Técnicas N° 0933-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 0178-2017/SBN-DGPE-SDAPE,

² Artículo 76. Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

correspondiente a los CUS N° 93115 y 110156, respectivamente, se advierten los predios libres de ocupaciones y edificaciones.

16. Que, por otro lado, se ha procedido a consultar en el aplicativo SINABIP, advirtiéndose que de la revisión del Legajo digital de los CUS N° 89405, 110132 y 131244, se advierten las Fichas Técnicas Nros. 0677-2015/SBN-DGPE-SDAPE, 0052-2017/BN-DGPE-SDAPE, y 1055-2018/SBN-DGPE-SDAPE de las inspecciones técnicas realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal los días 11 de julio de 2015, 12 de enero de 2017 y 24 de julio de 2018, respectivamente, a través de los cuales, verificaron que los predios se encuentran libre de ocupaciones y edificaciones.

17. Que, en atención a los considerandos precedentes, ha quedado determinado que de las inspecciones técnicas cuya información ha sido plasmada en las Fichas Técnicas Nros. 0933-2016/SBN-DGPE-SDAPE, 0178-2017/SBN-DGPE-SDAPE, 0677-2015/SBN-DGPE-SDAPE, 0052-2017/BN-DGPE-SDAPE, y 1055-2018/SBN-DGPE-SDAPE, las cuales recaen sobre “el área disponible”, se encuentran sin ocupaciones y libre de edificaciones, no advirtiéndose, delimitación total de “el predio”; motivo por el cual, “el Administrado” no cumpliría con uno de los requisitos para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

18. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo indicado en el décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente Resolución, deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, al haberse advertido que no cumple con los requisitos de la venta directa.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 00607-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1191-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACION FORESTAL MEDIO AMBIENTAL Y VIVIENDA HUERTA**, representado por su presidente el Sr. Guillermo Mamani Chambilla, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI