

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0099-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 076-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000,00 m² (15,00 ha) ubicada en el sector Rinconada del Valle, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

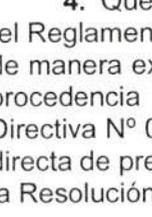
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 23 de enero del 2020 (S. I. N° 01894-2020), Juan Miguel Ramos Chanini (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** información en digital (fojas 1); **b)** copia legalizada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 100-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 20 de octubre de 2016 (fojas 7); **c)** copia legalizada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua (fojas 8); **d)** copia simple del acta de constancia de terreno eriazo en posesión, emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de San Francisco el 14 de junio de 2010 (fojas 10); **e)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 13 de octubre del 2016 (fojas 11); **f)** plano

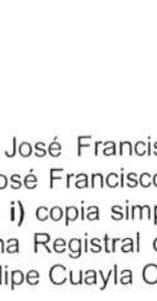


perimétrico suscrito por el Ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 14); **g**) memoria descriptiva suscrita por el Ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 15); **h**) dos copias a colores de fotografías (fojas 17); **i**) copia simple de la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 19); y, **j**) carta poder otorgada a favor de Armando Felipe Cuayla Cruz (fojas 20).



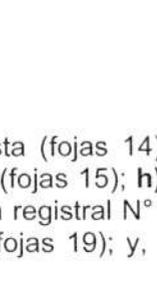
4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.



6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 151-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 21), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 25), con CUS N° 122703;
- ii) se encuentra en zonificación denominada Zona de Protección Ecológica – ZPE, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 – 2026, aprobado mediante Ordenanza N° 009-2018-MPMN;
- iii) se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial;
- iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2010 al 2018, no presenta delimitación alguna o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al



RESOLUCIÓN N° 0099-2020/SBN-DGPE-SDDI

interior; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; y,

- v) se encuentra dentro del ámbito (4 125 120,84 m²) de la inspección realizada el 15 de junio de 2017 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) y el plano N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre del 2017 (fojas 27).

9. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77¹ de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto 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.

10. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

11. Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth², se advierte que en el periodo comprendido entre el año 2010 al 2018 “el predio” no presenta delimitación o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior, por otro lado de las imágenes del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

²Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”
6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte en el legajo digital que corresponde al CUS N° 122703, que obra la Ficha Técnica N° 0553-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección realizada el 15 de junio de 2017 a un área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio", en el que se indica que una parte viene siendo ocupada por los señores Gino Panca Lllutari y Miguel Torres Juárez Layme donde tienen instalado cultivo de maíz, alfalfa, tunas y plantaciones frutales en pequeñas cantidades y viviendas precarias de material prefabricado y esteras con techo de calamina, observándose que el resto del área se encuentra sin ocupación y edificaciones; en ese sentido, se concluye que "el administrado" no ejerce posesión consolidada respecto de "el predio", con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el "primer requisito".

12. Que, de otro lado "el predio" recae sobre zonificación **Zona de Protección Ecológica**³, incompatible con el uso que le pretende dar "el administrado", toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud y en el acta de constancia de terreno eriazos en posesión (fojas 10), quiere destinarlo para uso agrícola y pecuario sin fines de lucro; razón por la cual no cumple con el "cuarto requisito".

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "el administrado" no cumple con dos de los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la zonificación de "el predio" es incompatible con el uso que le pretenden otorgar; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, 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, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que "el predio" se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial, por lo que de volver a presentar su solicitud de venta directa se deberá determinar si éste constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993⁴ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"⁵.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 105 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N°0109- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2020.

³ **Zona de Protección Ecológica (ZPE).**- Son las zonas adyacentes al área urbana, destinadas a ser preservadas o mejoradas, con potencial paisajístico y por su contribución en el mantenimiento del equilibrio ecológico, restringiéndose la realización de cualquier actividad de vivienda, comercio, industrial y de equipamiento. Según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016 - 2026, aprobado mediante Ordenanza N° 009-2018-MPMN

⁴ **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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.

⁵ **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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0099-2020/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI**, por 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

DOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Directora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES