



RESOLUCIÓN N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1045-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARISOL TERESA TORRES FELIPE**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 654,34 m² (0.0654 ha) ubicada en el predio denominado "La Curva", Sector El Rayo, Oeste del Aeropuerto El Alto La Villa, con acceso desde la Ruta Vecinal MO-518, en el cruce con la vía que conduce al Fundo La Chimba, en el Valle de Moquegua, del distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud 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 Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 agosto de 2017 (S.I. N° 28250-2017), Marisol Teresa Torres Felipe (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 19); **b)** certificado literal de la partida registral N° 11037355, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 20); **c)** copia simple de la Resolución N° 752-2016/SBN-DGPE-SDAPE , del 29 de agosto de



2016 (fojas 21); **d**) copia certificada de fecha 19 de abril del 2017, de la Memoria Descriptiva N° 1715-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 23); **e**) copia literal de fecha 19 de abril de 2017 del Plano Perimétrico – Ubicación (fojas 25); **f**) copia simple de fecha 19 de abril de 2017, del Informe Técnico N° 01648-2016/Z.R.N°XIII/UREG-ORM-R (fojas 26); **g**) copia certificada del Acta de Constatación del 17 de junio del 2010, emitido por Oscar Emilio Arenas Zapata Juez de Paz “Los Ángeles” – Moquegua (fojas 29); **h**) copia certificada de la Constancia de Posesión del 13 de octubre de 2003, emitida por la Dirección Regional Agraria de Moquegua (fojas 30); **i**) copia simple del Oficio N° 281-2010-COFOPRI/OZ.MOQ, de fecha 08 de febrero de 2010 (fojas 31); **j**) copia certificada del oficio 384-2012-DREM.M/GR.MOQ, de fecha 04 de junio de 2012 (fojas 32); **k**) copia certificada del 28 de junio de 2017 del Plano Catastral elaborado por el Instituto Geológico y Metalúrgico – Dirección de Concesiones Mineras – Unidad técnica (fojas 33); **l**) copia certificada del Oficio N° 467-2012-DREM.M/GR.MOQ, de fecha 03 de julio de 2012 emitido por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua (fojas 34), **m**) copia certificada del Informe 038-2012-RHCCC-UDME/DREM.M del 03 de julio de 2012 (fojas 35); **n**) copia certificada del Certificado de Terreno que no se encuentra en Zona De Expansión Urbana N° 025-2017-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 31 de mayo de 2017 (fojas 37); **ñ**) copia certificada de la carta N° 582-2017-GDUAAT/GM/MPMN del 12 de junio de 2017, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Ambiental y Acondicionamiento de la Municipalidad de Mariscal Nieto (fojas 38); **o**) copia certificada de Constancia de fecha 04 de agosto de 2017 emitida por la gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de Mariscal Nieto (fojas 39); **p**) solicitud de copia de formatos ante la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto de fecha 13 de diciembre de 2017 (fojas 40); **q**) Carta N°355-2017-SRT-GAT/GM/MPMN, del 21 de diciembre de 2017 visada por el Subgerente de Recaudación Tributaria, de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 41); **y**, **r**) copia simple de los formatos de las declaraciones juradas del impuesto predial (HR) correspondiente a los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 emitidos por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54 y 55).

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, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



RESOLUCIÓN N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI

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**; 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, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" emitiéndose el Informe Preliminar N.° 218-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2018 (fojas 56) determinándose que:

- i) "El predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11037355 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua identificado con CUS N° 103068.
- ii) Existe discrepancia entre el Certificado de Terreno que no se encuentra en Zona de Expansión Urbana N° 025-2017-SPCUAT-GDUAAT-MPMN y lo evaluado en el Plano del Sistema Vial del "Plan Director de Desarrollo Urbano de Moquegua-Samegua 2003-2010", donde aparentemente "el predio" si se encontraría afectado con un área aproximada por la Proyección de la vía denominada Anillo Zona Productiva turística, que tiene un ancho de 40 ml, y que afecta aproximadamente en un área de 636,41 m² (representa el 97,26 %) del área total solicitada, sin embargo a la fecha, ésta correspondería a la red vecinal Emp. MO-518- Los Angeles - Estuquiña-El Rayo-Emp.Mo-518, del cual se desconoce su ancho vial.
- iii) "El predio" no presenta zonificación, ni se encuentra en Zona de Expansión Urbana, por consiguiente, no existe información de compatibilidad entre la zonificación y el uso existente de "el predio".
- iv) Se observa que la Constancia de Posesión y el Acta de Constatación no corresponden a "el predio", en tanto que se refieren a un área de mayor extensión, asimismo, no se tiene información gráfica de dichas áreas, desconociéndose su forma y ubicación, por lo que no se puede verificar si "el predio" se encuentra dentro de alguna de estas áreas,
- v) Los formatos de autovauo cancelados desde el año 2003 hasta el año 2010 se refieren a un área similar a la de "el predio".
- vi) En la imagen satelital del 03 de marzo de 2016 solicitada ante la Comisión de Desarrollo Aeroespacial – CONIDA se visualiza que "el predio" constituye un terreno eriazo de topografía variada, con pendientes que van desde moderadamente inclinada hasta empinada en laderas cortas, rodeada por sus tres lados por dos carreteras, aparentemente se encuentra ocupado por plantaciones con un área aproximada de 374,34 m² (57,21%) y el área restante desocupado con un área de 280,00 m² (42,79%), características que resultan concordantes con lo señalado en la inspección técnica N° 1237-2016/SBN-



DGPE-SDAPE, que recoge la inspección efectuada el 09 de agosto de 2016 realizada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, sobre "el predio".

9. Que, al haberse advertido en la evaluación técnica que "el predio" se encontraría afectado por la proyección de la vía denominada Anillo Zona Productiva Turística, y la red vecinal Emp. MO-518- Los Ángeles - Estuquiña-El Rayo-Emp.Mo-518 el cual se desconoce su ancho, con el fin de determinar si constituye bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 1831-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 61) y sus oficios reiterativos N° 2544-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 63) y N° 274-2091/SBN-DGPE-SDDI (fojas 67) del 24 de setiembre de 2018 y 24 de enero de 2019 respectivamente, con los cuales se consultó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto que informe si "el predio" se encuentra ubicado dentro del derecho de vía o sección vial señalada (fojas 61, 63 y 68).

10. Que, con Oficios N° 1832-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 2545-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 y 24 de setiembre de 2018 respectivamente, (fojas 62 y 64), se solicitó información a la Gerencia Regional de Agricultura de Moquegua respecto a la naturaleza del "el predio", si se encuentra incluido o será parte de un proceso de formalización y si se viene tramitando o evaluando actualmente una solicitud relacionada con "el predio".

11. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.° 1246-2018-GRA.MOQ/874-DSFLPA presentado el 24 de setiembre de 2018 (S.I. N.° 35112-2018) (fojas 65), la Gerencia Regional de Agricultura de Moquegua traslada copia simple del Informe Técnico N° 0319-2018-ECM-EC/DSFLPA/GRA-MOQ del 14 de agosto de 2018, en el que concluye que "el predio" materia de consulta no tiene ningún tipo de superposición sobre propiedad de terceros, áreas en propiedad, posesión o uso tradicional de materia de formalización de la propiedad rural, ni la existencia de otro procedimiento.

12. Que, por otro lado en atención a lo solicitado por esta Subdirección mediante Oficio N.° 021-2019-GDUAAT-GM/MPM presentado el 25 de marzo de 2019 (S.I. N.° 09684-2019) (fojas 69), la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto traslada copia del Informe Técnico N° 026-2019-AT/SGPCUAT/GDUAAT/MPMN del 31 de enero de 2019, en el que concluye que "el predio" materia de consulta se encuentra afectado con la sección vial de la Av. Paisajista Moquegua Los Ángeles en 374.38 m² que equivale un 57.21% de "el predio".

13. Que, en virtud de lo expuesto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar complementario N° 1178-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 72) en el cual concluye, entre otros, que:

- i. 374,38 m² (57.21% de "el predio") se encuentra afectado por la Sección vial de la Av. Paisajista Moquegua Los Ángeles (ancho 25.00 m²) y el área restante de 279,98 m (42.79% de "el predio") no se encuentra afectada por dicha vía; según información remitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.
- ii. El uso que se le viene destinando a "el predio" resulta compatible con la zonificación ZA-Zona Agrícola definida en el artículo 87° del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua-Samegua 2016-2026, corroborado con la información remitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.
- iii. "El predio" no se superpone con predios de terceros, áreas en propiedad o uso tradicional de materia de formalización de la propiedad rural ni la existencia de otro procedimiento sobre el área en consulta.

14. Que, de acuerdo a lo indicado en el octavo y décimo tercer considerando de la presente resolución se ha determinado que "el predio" se encuentra bajo la titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; siendo que el área de 374,38 m² (representa el 57,21 % de "el predio") se encuentra afectada por la sección vial de la Av.



RESOLUCIÓN N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI

Paisajista Moquegua Los Ángeles; razón por la que constituye un bien de dominio público¹ sobre el cual no es posible realizar actos de disposición.

15. Que, en relación al área de 279,96 m² (representa el 42,79 % de “el predio”) este constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por lo que corresponde evaluar si la solicitud de venta directa de “la administrada” cumple con los requisitos de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. 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 las 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. Asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **a)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **b)** dicha limitación restringa el acceso de manera efectiva a terceros.

17. Que, es pertinente mencionar que los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, como parte del procedimiento de inmatriculación del predio inscrito en la partida registral N° 11037355 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, realizaron la inspección técnica a “el predio” el 09 de agosto de 2016, en virtud del cual se emitió la Ficha Técnica N. ° 1237-2016/SBN-DGPE-SDAPE (foja 73). Siendo que, en dicho documento se ha indicado que “el predio” tiene pequeñas áreas ocupadas (sembrado de alfalfa y árboles de molle), y el resto del área se encuentra desocupada; situación que ha sido corroborada con las imágenes obtenidas de la Comisión Aéreo Especial – CONIDA².

¹ 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.

² En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.



18. Que, por lo anteriormente expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente toda vez el 57,21 % de "el predio" se encuentra afectado por la sección vial de la Av. Paisajista Moquegua Los Ángeles, constituyendo por tanto bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible; y, en cuanto al 42,79 % de "el predio" ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causal de posesión establecida en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento". Debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el Administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1351-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1400-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARISOL TERESA TORRES FELIPE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES