

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 170-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2020

**VISTO**

El Expediente N° 075-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 00.25 m<sup>2</sup> (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° 01895-2020), Armando Felipe Cuayla Cruz (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento de identidad (fojas 05-06); **b)** copia legalizada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 101-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 20 de octubre de 2016 (fojas 07); **c)** copia legalizada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua (fojas 08); **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 20 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 y ubicación 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 17-18); **i)** copia simple de la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 19); **i)** un CD (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 complemente 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° 150-2020/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-MPM, áreas destinadas a ser preservadas o mejoradas, con potencial paisajístico y por su contribución en el mantenimiento del equilibrio ecológico, zonificación en la que se restringe la realización de cualquier actividad de vivienda, comercio, industrial y de equipamiento.
- iii) Se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial;





## RESOLUCIÓN N° 170-2020/SBN-DGPE-SDDI



- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2010 al 2019, no presenta delimitación alguna o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior; y, de las imágenes del período 2018 al 2019 se observa la existencia de varios módulos dispersos en "el predio" cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,96 % (1 439,44 m<sup>2</sup>) en la zona Norte; y,
- v) Se encuentra dentro del ámbito (4 125 120,84 m<sup>2</sup>) de la inspección realizada el 15 de junio de 2017 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 24) y el plano N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre del 2017 (fojas 25), en donde se indica que el área de mayor extensión ( 4 125 120,84 m<sup>2</sup>), del que forma parte "el predio", se encuentra ocupado por Gino Pancca Llutari, Miguel Torres Juárez Layme y también se encontraron cultivos de maíz, alfalfa, tunas, plantaciones de frutales en pequeñas cantidades y viviendas precarias de material prefabricado con techo de calamina ubicados entre los vértices 45 al 69 del plano en consulta y el área restante se encuentra sin ocupaciones y edificaciones y se trata de un predio eriazo sin vocación agrícola.



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 77<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.





11. Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth<sup>2</sup>, se advierte que en el periodo comprendido entre el año 2010 al 2019 “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 varios módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,96 % (1 439,44 m<sup>2</sup>) en la zona Norte.

12. Que, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo 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 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal 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 Llutari 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”.



13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con dos de los requisitos descritos en el noveno 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; 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 1993<sup>3</sup> y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”<sup>4</sup>.

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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 171-



<sup>2</sup>Directiva 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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° 170-2020/SBN-DGPE-SDDI**

2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0186-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ**, 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*

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES