



RESOLUCIÓN N° 182-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO

El Expediente N° 008-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID WASHINGTON VIZCARRA TICONA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **100 000.00 m²** (10 has.) ubicado en Sector "Pampa Las Pulgas" – Cerro Las Laderas, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, 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, 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 30 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41380-2019), por **DAVID WASHINGTON VIZCARRA TICONA**, (en adelante "el administrado"), solicitó la adjudicación de "el predio", en el marco de "el Reglamento" alegando el ejercicio de posesión en "el predio" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 21 de enero del 2014 (fojas 5); **b)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 046-2013-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto – Moquegua del 03 de diciembre de 2013 (fojas 9); **c)** copia simple del Acta de Diligencia de Constatación Judicial de Posesión de Predio eriazo "Asociación Irrigación Agro Industrial Vista Alegre" del suscrito por el Juez de Paz C.P. San Antonio Abog. Saúl P. Rondón Maldonado de 30 de marzo del 2013




(fojas 10); **d**) copia simple de un escrito de fecha 18 de agosto de 2016 (fojas 12); **e**) copia simple de un escrito de trámite de presentación de documentos de fecha 26 de febrero de 2014 (fojas 13); **f**) copia simple de escrito de trámite de presentación de documentos de fecha 26 de febrero de 2014 (fojas 14); **g**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 17 de julio del 2019 (fojas 15); **h**) copia simple de la partida registral N° 11041228 emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 18); **i**) copia simple de la solicitud tramite de Certificado de Inexistencia de restos Arqueológicos (CIRA) de fecha 05 de febrero de 2014 (fojas 19); **j**) copia simple del Oficio N° 117-2014-DDC-MOQ/MC del 25 de febrero de 2014 (fojas 20); y, **k**) copia simple del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos del emitido por el Ministerio de Cultura del 25 de febrero de 2014 (fojas 21).




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.

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 ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N.° 2016-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2020 (fojas 25) mediante el cual, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) se encuentra superpuesto en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11041228 del Registro de Predios de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, signado con CUS N° 130678; **ii**) de la documentación presentada para acreditar antigüedad de posesión no cumple con el requisito de antigüedad de las causales, c y d, cinco años de anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **iii**) de la ocupación física "el predio" se encuentra ubicado sobre terreno eriazos, en la condición de desocupado, no se encuentra delimitado, ni se observa actividad en su interior,



RESOLUCIÓN N° 182-2020/SBN-DGPE-SDDI

corroborado con las imágenes satelitales periodo 2004 al 2019 del GOOGLE EARTH e inspección técnica realizada el 16.06.2017 (*Ficha Técnica n.° 0559-2017/SBN-DGPE-SDAPE asociado al CUS N.° 130678*).

9. Que, en tal sentido al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar si la solicitud de "el administrado" se subsume en alguna causal de venta directa señalada en el artículo 77° de "el Reglamento"; por lo que es conveniente indicar que si bien no ha precisado la causal "el administrado" si indica que se encuentra en posesión por lo que se deberá tener en cuenta los requisitos establecidos por las causales c)¹ o d)² de la acotada norma.

10. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio" y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- ii) Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

11. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo indicado en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth³ ha quedado determinado que "el predio" en el periodo 2004 – 2019 se encuentra sin ocupación, lo que a su vez es corroborado con la información obtenida de la búsqueda en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, en el que se ubicó la Ficha Técnica N.° 0559-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 28), que contiene la inspección técnica realizada en un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de

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:

¹ 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.

² d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

³ 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.

Administración del Patrimonio Estatal, en cuyo ámbito se encuentra "el predio", advirtiéndose, entre otros que: **i)** el predio es de forma irregular con un total de 14 lados de naturaleza eriaza, árido y sin vegetación en las áreas desocupadas; **ii)** se ha encontrado que dentro del área total se encuentra instalado dos antenas de telefonía móvil ubicados a la altura del vértice 10 (en referencia al Plano n.º 3007-2017/SBN-DGPE-SDAPE), bloquetas de ladrillo en forma dispersa y en la parte intermedia se observó que se atraviesa un ferrocarril que se dirige de Toquepala a Ilo, de las cuales se descarta que estas ocupaciones afecten a "el predio" (materia de evaluación); **iii)** se encontró un muro con la inscripción de Asociación Vista Alegre y **el resto del área del predio se encuentra sin ocupaciones y edificaciones**, adicionalmente señala que se trata de toda un área eriaza sin vocación agrícola. En ese sentido se concluye que "el predio" se encuentra desocupado, sin delimitación y sin actividad en su interior.

12. Que, en atención a lo señalado en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, ha quedado determinado que "el administrado" en relación al ejercicio de posesión alegada respecto de "el predio" no cumple con acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77º de "el Reglamento", motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta directa.

13. 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 para la compraventa directa por alguna de las causales de posesión, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

14. 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 183-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0197-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DAVID WASHINGTON VIZCARRA TICONA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida 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