

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0595-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 051-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CECILIO ZAPANA RAMOS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de **1 418,56 m²**, ubicado en la Carretera Vía Toquepala s/n (Carretera Binacional), 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 17 de enero del 2018 (S.I. N° 01701-2018) **CECILIO ZAPANA RAMOS** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" sustentado en el literal a) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: **a)** Copia del Certificado de Posesión N° 365-2006-GDUA-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 06 de octubre de 2006, otorgado a "el administrado", respecto a una extensión mayor de 21 263,84 m²(Fojas 3); **b)**Copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 001-2018-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido el 10 de enero de 2018 por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, en el cual informan que "el predio" se encuentra sobre la clasificación UDET 01 SP 7 Sub Sector 01-VIVIENDA, de uso residencial, compatible con servicios públicos complementarios y vivienda productiva (taller). (Fojas 4); **c)**Copia del Certificado de Compatibilidad de Uso N° 001-2018-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, emitido el 10 de enero de 2018 por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto(Fojas 5); **d)**Copia certificada del Acta de Diligencia Judicial de Constatación de Posesión de Terreno con fines industriales, elaborado por la Juez de Paz María Concepción Mendoza Corrales, el 14 de marzo de 2013, respecto al área mayor de 21 263,84 (predio El Gallito), con referencias de ubicación entre la Cooperativa de Vivienda VIMCOOP, la Carretera Binacional y un taller del Gobierno Regional, señalando la posesión de "el administrado" y otros, con actividades de tipo vivienda, taller, depósito e industrial (Fojas 6);

e)Copia del Formato HR y PU y recibo de pago del impuesto predial del año 2002, declarado y pagado en el año 2004, a nombre de CECILIO ZAPANA RAMOS, correspondiente a la extensión mayor de 3,02 ha, situado en el ámbito de “el predio” (Fojas 23); f)Copia del Formato HR y PU y recibo de pago del impuesto predial del año 2008, declarado y pagado en el año 2009, a nombre de CECILIO ZAPANA RAMOS, correspondiente a la extensión mayor de 3,02 ha, situado en el ámbito de “el predio” (Fojas 26);g)Copia del Formato HR y PU y recibo de pago del impuesto predial del año 2009, declarado y pagado en el año 2009, a nombre de CECILIO ZAPANA RAMOS, correspondiente a la extensión mayor de 3,02 ha, situado en el ámbito de “el predio” (Fojas 29); h)Memoria Descriptiva del 04 de octubre de 2017 con referencias de coordenadas de “el predio” en los Datum WGS84 y PSAD56, elaborado por Ing. Carlos E. Huapaya Chumpitaz - CIP 52850 (Fojas 58); i)Plano Perimétrico de octubre de 2017, con referencias de coordenadas de “el predio” en los Datum WGS84 y PSAD56, elaborado por Ing. Carlos E. Huapaya Chumpitaz - CIP 52850 (Fojas 60); j)Copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Tacna el 10 de noviembre de 2017, correspondiente a la Publicidad N° 6557218 (Fojas 62); k)Fotografías relacionadas a “el predio” (Fojas 65).

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de junio de 2018 (S.I. n.º02277-2018), “el administrado” adjunta la partida registral N.º05013354 del Registro de Predios de la Oficina registral de Moquegua y copia de su DNI; con escrito presentado el 17 de julio de 2018 (S.I. n.º26502-2018) reitera su pedido; y, con escrito presentado el 15 de junio de 2019 (S.I. n.º01192-2019), “el administrado” brinda su correo electrónico y adjunta Carta Poder Simple y copia del DNI.

5. Que, el procedimiento de 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte 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.

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 541-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2018 (fojas 102), siendo complementado con el Informe Preliminar N° 1459-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018 (fojas 105); y actualizado mediante el Informe Preliminar N° 506 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (fojas 107), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra totalmente en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º05013354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N.ºXIII-Sede Tacna (fojas 109), identificado con el CUS N.º44083, afectado en uso a favor de la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua para la edificación de talleres, según la Resolución Directoral n.º028-89-VC-6800, la que no se encuentra inscrita en la referida partida; por lo que se solicitará a la SDAPE que evalúe su inscripción en el registro respectivo.
- ii. Se advierte la existencia de duplicidad registral en un área de 300,53 m² (21,19 %) entre la propiedad inscrita en la partida registral N.º05013354, que se encuentra afectado en uso, y la propiedad del Gobierno Regional de Moquegua inscrita en la partida registral N.º11007286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, identificado con el CUS 110707.
- iii. “El administrado”, no ha demostrado tener propiedad colindante al predio solicitado; asimismo, según se aprecia en las referencias gráficas, al predio materia de interés, se accede por la Carretera Binacional, por lo que no hay un acceso único desde alguno de los propietarios colindantes (no se considera la existencia de obras como el muro, para efectos de evaluar el acceso único).

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que a la fecha “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua para la edificación de talleres, en virtud a la Resolución Directoral n.º028-89-VC-6800 de fecha 01 de setiembre de 1989, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73º de la Constitución Política del Perú^[1], concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”^[2] y el artículo 2º del Decreto Supremo N.º 024-DE/SG^[3].

12. Que, asimismo tal y como se advierte en el décimo primer considerando de la presente resolución, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 05013354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua; también lo es que el 21,19 % de “el predio” (300,53 m²) forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N.º11007286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, a favor del Gobierno Regional de Moquegua; por lo que existe duplicidad registral.

13. Que, en ese contexto por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56º de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

14. Que, de conformidad con lo expuesto ha quedado demostrado que, “el predio” a la fecha no constituye un bien de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

16. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.

17. Que, mediante Memorandum N.º 01734-2020/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el registro de la afectación en uso a favor de la Corporación Departamental de Desarrollo de Moquegua el cual está pendiente de inscripción ante SUNARP, de conformidad con el literal b) del artículo 44º 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 por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 671-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 668 - 2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CECILIO ZAPANA RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.-COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] **Artículo 73.-** 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.

[2] **a) 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 (el resaltado es nuestro).

3Artículo 2º.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.