



RESOLUCIÓN N° 0005-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 087-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **FABIANA SILVIA CANALES CASTILLA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,220.8096 m², ubicado en el Fundo "Sal Si Puedes", Parcela A-7, Pampa Inalámbrica, distrito de Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 12 de febrero de 2015 (S.I. N° 02978-2015), por Fabiana Silvia Canales Castilla en adelante "la administrada", solicita la venta directa de "el predio". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Copia del Documento Nacional de Identidad de la solicitante (fojas 15); **2)** Original de la memoria descriptiva suscrito por el Ing. Javier Filomeno Mamani Zapata (fojas 16-21); **3)** Original del plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el Ing. Javier Filomeno Mamani Zapata (fojas 22); **4)** Certificado de búsqueda catastral de "el predio" expedido por la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna de la Oficina Registral de Ilo (fojas 23 a 25); **5)** Copia del certificado de zonificación y compatibilidad de uso expedido por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 26); **6)** Copias certificadas del acta de constatación judicial de posesión expedida por el Juzgado de Paz de la 2da Nominación Pampa Inalámbrica (fojas 27 a 30); **7)** Copia simple del acta de

constatación judicial de posesión expedida por el Juzgado de Paz de la 3ra Nominación Pampa Inalámbrica (fojas 31 a 32); **8)** Copia del registro de inscripción de asociaciones debidamente inscrito en la Partida N° 11016573 (fojas 33 a 37); **9)** Copia del registro de padrón de asociada (fojas 38); **10)** Copia de constancia de socio (fojas 39); **11)** Copias de boletas de venta (fojas 40 a 41); **12)** Copias de escritos presentados a la Municipalidad Distrital de El Algarrobal con fecha 30 de diciembre de 2014 y 23 de enero de 2015 (fojas 42 a 47); **13)** Copia del certificado de inexistencia de restos arqueológicos-CIRA (fojas 48); **14)** Copia de escrito de fecha 23 de diciembre de 2014 presentado a la Dirección Regional Agraria-Moquegua (fojas 49 a 55); **15)** Copia de recibo de cancelación de pago presentado a la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 56); **16)** Copia de formulario único de trámite presentado a la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 57); **17)** Copia de escrito de fecha 27 de enero de 2015 presentado a la Dirección Desconcertada de Cultura-Moquegua (fojas 58); **18)** Copia simple del Oficio N° 098-2015-DDC-MOQ/MC de fecha 30 de enero de 2015 (fojas 59); **19)** Copia de boleta de venta expedido por el Ministerio de Cultura (fojas 60); **20)** Copia del certificado de inexistencia de restos arqueológicos-CIRA (fojas 61 a 62); **21)** Copia de la memoria descriptiva suscrito por el Ing. Antonio Ballena Custodio (fojas 63 a 65); **22)** Copia del plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el Ing. Antonio Ballena Custodio (fojas 66); **23)** Copia del plano de ubicación de "el predio" suscrito por el Ing. Antonio Ballena Custodio (fojas 67); **24)** Fotos de "el predio" (fojas 68); **25)** Copia del contrato de otorgamiento de terrenos eriazos para otros usos agrarios (fojas 69 a 77); **26)** Copia de la Resolución Directoral N° 096-94-DSRA.MOQ de fecha 30 de setiembre de 1994 (fojas 78); **27)** Copia de la memoria descriptiva expedida por la Dirección Sub Regional de Agricultura de Moquegua (fojas 79 a 80); **28)** Copia de plano de ubicación de "el predio" (fojas 81); **29)** Copia simple de la Ficha N° 7737 de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 82 a 83); **30)** Copia del Oficio N° 102-2013-DSFLPA.DRA.MOQ de fecha 27 de marzo del 2013 (fojas 84); **31)** Copia del Informe N° 013-2013-ERCM-TCB/DSFLPA (fojas 85); **32)** Copia de plano georreferenciado de "el predio" (fojas 86); **33)** Copia de imágenes de "el predio" (fojas 87 a 90); **34)** Copia del Informe Legal N° 0274-2013-DSFLPA-DRA.MOQ/AEQC (fojas 91); **35)** Copia de imágenes de "el predio" (fojas 92 a 96); **36)** Copia de acta de inspección ocular del 09 de marzo del 2013 (fojas 97 a 99); **37)** Copia del Oficio N° 724-2013-DRA.MOQ/0176-OAJ de fecha 25 de junio del 2013 (fojas 100 a 101); **38)** Copia del Informe Legal N° 0188-2014-DSFLPA-DRA.MOQ/AEQC (fojas 102 a 103); **39)** Copia del Informe Legal N° 0288-2014-OAJ (fojas 104 a 106); y, **40)** Copia de la Resolución Directoral N° 0269-2014-DRA.MOQ de fecha 11 de noviembre de 2014 (fojas 107-109).

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 0062014/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).

4. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente-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, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

5. 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.

6. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos



RESOLUCIÓN N° 0005-2016/SBN-DGPE-SDDI

administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 341-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2015, se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 *El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:*

- Se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 05000142 (en área de mayor extensión) del Registro de predios de Moquegua (Oficina Registral Ilo) con Registro SINABIP N° 57 y CUS 43136 del libro de Moquegua a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con un área de 1,220.8096 m2.

4.2 *Según el certificado de búsqueda catastral presentado por el administrado el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:*

- El predio solicitado se encuentra totalmente sobre parte de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N° 05000142 y 05001684, la Partida N° 05000142 está a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Partida N° 05001684 está a favor de la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua.

4.3 *El solicitante presentó certificado de zonificación y compatibilidad de uso otorgado por la Municipalidad provincial de Ilo en el que indica de acuerdo al uso de suelo asignado al predio, la actividad bio huerto es de uso no conforme con la zonificación ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZPAL).*

4.4 *Según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el predio materia de solicitud realmente se encuentra ubicado en el distrito de Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua.*

4.5 *Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las siguientes solicitudes de ingreso: 20299-2012 y 02025-2013.*

"(...)"

9. Que, en tal sentido, se ha procedido a la revisión de las indicadas partidas Nros. 05000142 y 05001684 del Registro de Predios de Ilo, conforme se detalla a continuación:

9.1 Respecto a la Ficha N° 0305 que continua en la partida N° 05000142 se advierte en su asiento 1c la inscripción de inmatriculación a favor del Estado representado por la Dirección Regional del Ministerio de Vivienda y Construcción – Moquegua,



cuya primera inscripción data del 13 de diciembre de 1988; asimismo, se advierte en el Asiento C00002 la inscripción de la titularidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

9.2 Respecto a la Ficha N° 7737 que continua en la partida N° 05001684 se advierte que fue inmatriculado a favor del Estado representado por la Dirección Sub Regional de Agricultura de Moquegua el 28 de setiembre de 1994 y posteriormente transferido a Félix Germán Castro Chávez, Factor Victorio Flores Callo, Juan José Moncayo Juarez, Elstra Del Carmen Castillo Cerda y los herederos de Eduarda Elena Mamani Quenaya: Factor Victorio Flores Callo y Nino Vittorio Flores Mamani, en mérito a la Resolución Directoral N° 096-2014-DSRA-MOQ del 30 de setiembre de 1994 y el Contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 061-94-DSRA.MOQ-PETT-CR del 30 de setiembre de 1994.

9.3 Asimismo, se advierte que sobre ambas partidas la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, ha dispuesto el inicio del trámite de cierre parcial de partidas, lo cual ha quedado inscrito en el Asiento B00006 de la partida N° 05000142 (fojas 117) y el Asiento B00001 de la partida N° 05001684 (fojas 123).

Que, en atención de lo expuesto y teniendo en cuenta los presupuestos descritos en el numeral 9.2 de la presente resolución, está demostrado que “el predio” es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin perjuicio de lo mencionado, sobre dicha área también recae otro derecho de propiedad inscrito en favor de Félix Germán Castro Chávez, Factor Victorio Flores Callo, Juan José Moncayo Juarez, Elstra Del Carmen Castillo Cerda y los herederos de Eduarda Elena Mamani Quenaya: Factor Victorio Flores Callo y Nino Vittorio Flores Mamani, es decir, existe una **duplicidad registral**¹ (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).

10. Que, asimismo, la causal invocada por “la administrada” (literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. En el caso concreto, está demostrado que “el predio” recae sobre Zona de Protección Ambiental Laderas (ZPAL); zonificación que es incompatible con el uso para el cual lo solicita “la administrada” (Biohuerto); conforme se puede inferir del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso N° 114-2014-SGOUCA/GDUA/MPI del 04 de diciembre de 2014, en donde claramente se señala que **un biohuerto es incompatible en una ZPAL** (fojas 26), la cual es razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 859-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015.

¹ Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0005-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FABIANA SILVIA CANALES CASTILLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.



ABOG. Carlos Mateo Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES