



RESOLUCIÓN N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 093-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **ADELAIDA SOLEDAD CABANILLAS ARIAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1,200.2385 m², ubicado en el fundo Señor de Locumba, parcela G-4 de la pampa inalámbrica, distrito y 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 escrito presentado el 13 de febrero de 2015 (S.I. N° 03124-2015), Adelaida Soledad Cabanillas Arias (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 15); **2)** memoria descriptiva de "el predio", de enero de 2015 (foja 16); **3)** plano de ubicación y perimétrico de "el predio", de enero de 2015 (foja 20); **4)** certificado de búsqueda catastral positivo expedido por el Registro de Predios de Ilo el 9 de diciembre de 2014 (fojas 21); **5)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitida por la Corte Superior de Justicia de Tacna-Moquegua el 25 de abril de 2004 (fojas 24); **6)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitida por la Corte Superior de Justicia de Tacna - Moquegua el 23 de junio de 2009 (fojas 26); **7)** copia simple del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitida por la Corte Superior de Justicia de Moquegua el 5 de setiembre de 2014 (fojas 28); **8)** certificado de zonificación y compatibilidad de uso N° 120-2014-



SGOUCA/GDUA/MPI del 4 de diciembre de 2014 (fojas 30); **9**) copias simple de las paginas 1, 2, 3 y 4 del Asiento A00001 de la partida N° 11016573 del Registro de Predios de Personas Jurídicas de Ilo (fojas 31); **10**) copia simple de la anotación de inscripción del título N° 2014-00006253 del 18 de noviembre de 2014 en la partida N° 11016573 del Registro de Predios de Personas Jurídicas de Ilo (fojas 35); **11**) copia simple del registro de padrón de socios de "la administrada", no indica fecha de registro (fojas 36); **12**) constancia de socio, emitido por la Asociación "BIOHUERTO LOS OLIVOS Y FRUTOS DE ALGARROBAL" el 15 de diciembre de 2014 (fojas 37); **13**) copia simple de boletas de venta por la compra de alicates, pico y el servicio de maquinaria, del 17 de mayo, y 27 de abril del 2004 (fojas 38); **14**) copia simple de la solicitud de primera inscripción de terreno, presentada ante la Municipalidad Distrital de El Algarrobal el 30 de diciembre de 2014 (fojas 41); **15**) copia simple de la solicitud de reconocimiento de organización, presentada ante la Municipalidad Distrital de El Algarrobal el 23 de enero de 2015 (fojas 44); **16**) copia simple del formulario de emisión de Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) recibido por el Ministerio de Cultura el 27 de enero de 2015 (fojas 47); **17**) copia simple de la solicitud de adjudicación mediante venta de terreno eriazo, presentada ante el Gobierno Regional de Moquegua, el 23 de diciembre de 2014 (fojas 48); **18**) copia simple de la solicitud de copia certificada del CIRA N° 385-2014, presentada ante el Ministerio de Cultura, el 27 de enero (fojas 55); **19**) copia simple del Oficio N° 098-2015-DDC-MOQ/MC del 30 de enero de 2015 (fojas 56); **20**) copia simple de la boleta de venta 0038 N° 000313 del 30 de enero de 2015 (fojas 57); **21**) copia simple del certificado de inexistencia de restos arqueológicos CIRA N° 2014-385-DDC-MOQ/MC del 23 de diciembre de 2014 (fojas 58); **22**) copia simple de la memoria descriptiva, sin fecha de elaboración, suscrita por el ingeniero agrónomo Antonio Ballena Custodio (fojas 60); **23**) copia simple del plano perimétrico y ubicación de diciembre de 2014 (fojas 63); **24**) copia simple del plano perimétrico y ubicación, de diciembre de 2014 (fojas 64); **25**) copia simple de fotografías de "el predio" (fojas 65); **26**) copia simple del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para otros usos agrarios N° 2887-AG-PETT del 30 de setiembre de 1994 (fojas 66); **27**) copia simple de contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 061-94-DSRA.MOQ-PETT-CR. del 30 de setiembre de 1994 (fojas 70); **28**) copia simple de la Resolución Directoral N° 096-94-DSRA.MOQ. del 30 de setiembre de 1994 (fojas 75); **29**) copia simple de la memoria descriptiva N° 008-94-PETT-CR-DSRA.MOQ de setiembre 1994 (fojas 76); **30**) copia simple de la Partida N° 05001684 emitida por SUNARP el 11 de mayo de 2012 (fojas 79); **31**) copia simple del Oficio N° 102-2013-DSFLPA.DRA.MOQ, emitido por el Gobierno Regional de Moquegua, el 27 de marzo de 2013 (fojas 81); **32**) copia simple de Informe N° 013-2013-ERCM-TCB/DSFLPA, del 26 de marzo de 2013 (fojas 82); **33**) copia simple del plano denominado "Predio rural SIN NOMBRE" del 13 de junio de 2013 (fojas 83); **34**) copia simple de fotografías (fojas 84); **35**) copia simple de Informe Legal N° 0274-2013-DSFLPA-DRA.MOQ/AEQC. del 20 de junio de 2013 (fojas 88); **36**) copia simple de fotografías (fojas 89); **37**) copia simple del acta de inspección ocular del 9 de marzo de 2013 (fojas 94); **38**) copia simple del documento suscrito por el abogado Alberto Edgar Quispe Calla, sin fecha de elaboración (fojas 96); **39**) copia simple del Oficio N° 724-2013-DRA.MOQ/0176-OAJ del 25 de junio de 2013 (fojas 97); **40**) copia simple del Informe Legal N° 0188-2014-DSFLPA-DRA.MOQ/AEQC. del 26 de setiembre de 2014 (fojas 99); **41**) copia simple del Informe Legal N° 0288-2014-OAJ del 22 de octubre de 2014 (fojas 101); y, **42**) copia simple de la Resolución Directoral N° 0269-2014-DRA.MOQ. del 11 de noviembre de 2014 (fojas 104).

4. 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 09 de setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".





RESOLUCIÓN N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 467-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2015 (fojas 107), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base única de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se verificó que se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 05019220 con Registro SINABIP 1141 y CUS 55104 del Registro de predios de Moquegua (Oficina Registral Ilo) a favor del Proyecto Especial Pasto Grande, del cual se independizó en 8 parcelas de los cuales el predio independizado en la parcela B-2 inscrita en la Ficha N° 385 continua en la Partida N° 05019240 (se encuentra cerrada) y la independización del predio denominada sub parcela B-5 inscrita en la Ficha N° 388 continua en la Partida N° 05019243 del Registro de predios de Ilo con SINABIP 1145 y CUS 55143 involucra totalmente el predio materia de solicitud.



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° 05019243 y 05001684, la Partida N° 05019243 está a favor del Proyecto Especial Pasto Grande y la Partida N° 05001684 está a favor de la Dirección Subregional de Agricultura de Moquegua.

4.3 Existe superposición entre las Partidas: 05019243 y 05001684.

4.4 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 PROTECCION AMBIENTAL (ZPAL).

4.5 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.

(...).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1200-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2015 (fojas 120), se elabora la Ampliación del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base única de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y otras bases gráficas, se verificó que se superpone totalmente con el predio denominado sub parcela B-5 inscrito en la Ficha N° 388 continua en la Partida N° 05019243 del Registro de predios de Ilo a favor del Proyecto Especial Pasto Grande.

4.2 Se verificó de acuerdo las coordenadas UTM contenidos en el certificado de búsqueda catastral que se encuentra a fojas 21 que el polígono generado luego del desarrollo de las coordenadas en el sistema Autocad corresponde con el predio materia de solicitud según el cual se encuentra totalmente sobre parte de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N° 05019243 y 05001684, la Partida N° 05019243 es de titularidad del Proyecto Especial Pasto Grande y la Partida N° 05001684 está 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 Juares, Elsira 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° 096-1994-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.

4.3 Existe superposición entre las Partidas: 05019243 y 05001684.

4.4 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 PROTECCION AMBIENTAL (ZPAL).



13. Que en tal sentido, se ha procedido a la revisión de las indicadas partidas Nros. 05019243 y 05001684 del Registro de Predios de Ilo, conforme se detalla a continuación:

13.1 Respecto a la Ficha N° 0388 que continua en la partida N° 05019243 se advierte en su asiento 1c la independización inscrita a favor del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE (fojas 110).

13.2 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 trasferido a Félix Germán Castro Chávez, Factor Victorio Flores Callo, Juan José Moncayo Juares, Elsira 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° 096-94-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 (fojas 114).



13.3 Asimismo, se advierte que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, ha dispuesto el inicio del trámite de cierre parcial de partida, lo cual ha quedado inscrito en el Asiento B00001 de la partida N° 05001684 (fojas 119), al observarse una superposición parcial de áreas con el predio inscrito en la Ficha N° 0305 (hoy Partida N° 05000142 del Registro de Predios de Ilo).



RESOLUCIÓN N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, en atención de lo expuesto y teniendo en cuenta los presupuestos descritos en el noveno considerando de la presente resolución, está demostrado que "el predio" es propiedad del Proyecto Especial Pasto Grande., y sobre dicha área además recae otro derecho de propiedad inscrito en favor de Félix Germán Castro Chávez, Factor Victorio Flores Callo, Juan José Moncayo Juarez, Elsira 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).



15. Que, en virtud de lo expuesto, técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia por constituir propiedad de terceros, en la medida que solo 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, de conformidad con el literal 1 del artículo 32° del "Reglamento".

16. 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.

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° 0856-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2015.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ADELAIDA SOLEDAD CABANILLAS ARIAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.L. 5.1.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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.