



RESOLUCIÓN N° 596-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 177-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN CLEMESI ASICLE**, representada por su presidente Juan Antonio Portugal Hurtado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 484 466,80 m², ubicado en el sector Pampas de la Clemesi, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”

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 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 solicitud presentada el 3 de marzo de 2016 (S.I. N° 04882-2016), la Asociación Irrigación Clemesi Asicle, representada por su presidente Juan Antonio Portugal Hurtado (en adelante “la administrada”), solicita la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por cuanto según dice ejerce posesión en “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia legalizada del documento nacional de identidad del presidente de “la administrada” (fojas 15); **2)** copia legalizada de la vigencia de poder de Juan Antonio Portugal Hurtado inscrita en la partida N° 01064723 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, del 5 de enero de 2016 (fojas 16); **3)** copia legalizada de la partida registral N° 01064723 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa, Zona



Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 18); **4)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito en diciembre del 2015 (fojas 42); **5)** plano perimétrico y ubicación de “el predio”, suscrito en 17 diciembre de 2015 (fojas 44); **6)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido por SUNARP el 5 de enero de 2016 (fojas 45); **7)** copia legalizada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 002-2016-SPCIJAT-GDUAAT-MPMN, emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto del 3 de febrero de 2016 (fojas 53); **8)** copia legalizada de la constancia emitida por la Subgerencia de Recaudación Tributaria de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto del 15 de enero del 2016 (fojas 54); **9)** copia legalizada del formulario HR, declaración jurada del impuesto predial 2012, cancelado el 29 de diciembre de 2015 por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 55); **10)** copia legalizada del plano catastral elaborado por el Ministerio de Agricultura (fojas 57); **11)** copia legalizada de la copia certificada de la ficha N° 4673 que continua inscrita en la partida registral N° 05045320 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, impresa el 19 de febrero de 2016 (fojas 58); **12)** copia legaliza del acta de constatación, emitida por la prefectura departamental de Moquegua del 6 de agosto del 2005 (fojas 59); **13)** copia legalizada de la constatación policial de posesión efectuada por la Policía Nacional del Perú del 15 de junio del 2007 (fojas 62); **14)** copia legalizada del acta de diligencia de inspección judicial fuera del Juzgado realizada por el Segundo Juzgado Mixto de Mariscal Nieto del 14 de setiembre del 2007 (fojas 63); **15)** copia certificada de la constatación policial realizada por la Policía Nacional del Perú del 10 de junio del 2009 (fojas 73); y, **16)** copia de las fotográficas de “el predio” (fojas 77).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:



(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste 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 indubitablemente 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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”



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° del “Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen 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



RESOLUCIÓN N° 596-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.



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 numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



10. 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 nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 1094-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016 (fojas 107), el cual concluye entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

- 4.1 Respecto de su inscripción, “el predio” se encuentra de la siguiente manera:
- Parcialmente superpuesto en un área de 557 365,81 m² (37,55 %) con el predio inscrito a favor de la Asociación Irrigación Clemesí – Moquegua, en la partida registral N° 05068155 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua. Cabe señalar que dicha partida ha sido materia de independizaciones, de las que no se cuenta con información gráfica.
 - Parcialmente superpuesto en un 927 100,99 m² (62,45 %) con el predio inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural Unidad Agraria Departamental IX Moquegua, en la partida N° 05045320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93265.



4.2 Conforme con el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET), "el predio" se superpone con derechos mineros de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto (0,91 %) con la Concesión minera de sustancia Metálica, denominada "CARLOS003", con código N° 010254014, en estado TITULADO (CONCESION) y en situación vigente.
- Parcialmente superpuesto en (10,51 %) con la Concesión minera de sustancia Metálica, denominada "CONYMECAR 17", con código N° 010161011, en estado TITULADO (CONCESION) y en situación vigente.
- Parcialmente superpuesto en (0,52 %) con la Concesión minera de sustancia Metálica, denominada "CONYMECAR 18", con código N° 010161111, en estado TITULADO (CONCESION) y en situación vigente.
- Parcialmente superpuesto en (10,39 %) con la Concesión minera de sustancia Metálica, denominada "ESSENDON 29", con código N° 010511711, en estado TITULADO (CONCESION) y en situación vigente.
- Parcialmente superpuesto en (10,51 %) con la Concesión minera de sustancia Metálica, denominada "CELESTE 18", con código N° 010334314, en estado TITULADO (CONCESION) y en situación vigente.
- Parcialmente superpuesto (19,56 %) con la Concesión minera de sustancia Metálica, denominada "ESSENDON 18", con código N° 010182811 en estado TITULADO (CONCESIÓN) y en situación vigente.
- Y lo que resta (47.60 %) no se superpone con Concesiones mineras vigentes.

4.3 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten), correspondientes a las fechas 25/06/2009 y 08/08/2011, en las que se observa que corresponde a un terreno eriazo con ocupaciones distribuidas a lo largo de su ámbito, sin embargo están no representan un área significativa, también se observa que se encuentra próximo a la carretera Panamericana Norte y en una parte invadiendo la misma. Lo visualizado en estas imágenes es de carácter referencial y no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen ellas debido a su resolución.

4.4 De lo visualizado en las imágenes del programa Google Earth y la documentación presentada por "el administrado", se desprende que "el predio" se ubica colindante e incluso invade en una parte la Carretera Panamericana Sur (PE - 1S), la que forma parte de la Red Vial Nacional; por lo que de continuarse con el trámite, deberá realizarse la consulta respectiva a la entidad correspondiente, para descartar que su ámbito afecte el derecho vial de dicha carretera.

(...)"

12. Que, respecto a lo señalado por el informe de brigada descrito en el precedente considerando de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte sobre "el predio" lo siguiente: i) área de 557,365,81 m² que representa el 37.55 % se superpone parcialmente en la partida registral N° 05068155 del registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, inscrito a favor de la Asociación Irrigación Clemesí -Moquegua (fojas 111); y, ii) área de 927 100,99 m² que representa el 62.45 % se superpone parcialmente en la partida registral N° 05045320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93265, inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - Unidad Agraria Departamental IX Moquegua (fojas 110).

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° de "el Reglamento", esta Superintendencia 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; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 596-2016/SBN-DGPE-SDDI



Política del Perú; Código Procesal Civil; y el Informe Técnico Legal N° 0701-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN IRRIGACIÓN CLEMESI ASICLE**, representada por su presidente Juan Antonio Portugal Hurtado, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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