



RESOLUCIÓN N°726-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 094-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ANGEL CHURA LIMACHE**, solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 285,2541 m², ubicado en el fundo Los Mangos, parcela E-5 de la Pampa Inalámbrico, distrito y provincia de Ilo, y departamento de Moquegua, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 13 de febrero de 2015 (S.I. N° 03122-2015), **MIGUEL ANGEL CHURA LIMACHE**, en adelante “el administrado”, solicita la compraventa directa de “el predio” en mérito a la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 13); **2)** memoria descriptiva de “el predio” de enero del 2015 (fojas 14); **3)** plano de ubicación y perimétrico de “el predio”, lámina UP-01, suscrito por el Ing. Agrícola Jabier Filomeno Mamani Zapata (fojas 22); **4)** certificado de búsqueda catastral positivo, emitido por la Oficina registral Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 23); **5)** certificado de zonificación y compatibilidad de uso N° 091-2014-SGUCA/GDUA/MPI, del 2 de diciembre de 2014 (fojas 26); **6)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitido por la Corte Superior de Justicia de Tacna-Moquegua del 25 de abril de 2004 (fojas 29); **7)** copia certificada del



Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitido por la Corte Superior de Justicia de Tacna - Moquegua del 23 de junio de 2009 (fojas 31); **8)** copia simple del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitido por la Corte Superior de Justicia de Moquegua del 5 de setiembre de 2014 (fojas 33); **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 35); **10)** copia simple del Registro de Padrón de Socios de “el administrado”, no indica fecha de registro (fojas 40); **11)** constancia de socio, emitido por la Asociación “BIOHUERTO LOS OLIVOS Y FRUTOS DE ALGARROBAL” del 15 de diciembre de 2014 (fojas 41); **12)** 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 43); **13)** copia simple de la solicitud de reconocimiento de organización, presentada ante la Municipalidad Distrital de El Algarrobal el 23 de enero de 2015 (fojas 45); **14)** copia simple del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos N° 2014-385-DDC-MOQ/MC (fojas 60); **15)** copia simple de la memoria descriptiva, emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Moquegua del Ministerio de Cultura (fojas 62); **16)** fotografías de “el predio” (fojas 67); 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); **17)** copia simple de contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 061-94-DSRA.MOQ-PETT-CR. del 30 de setiembre de 1994 (fojas 68); **18)** copia simple de la Resolución Directoral N° 096-94-DSRA.MOQ. del 30 de setiembre de 1994 (fojas 77); **19)** copia simple de la memoria descriptiva N° 008-94-PETT-CR-DSRA.MOQ de setiembre 1994 (fojas 78); **20)** copia simple de la partida registral N° 05001684 emitido por SUNARP el 15 de noviembre de 2012 (fojas 81); **21)** copia simple del Oficio N° 102-2013-DSFLPA.DRA.MOQ, emitido por el Gobierno Regional de Moquegua, el 27 de marzo de 2013 (fojas 83); **22)** copias simples del Informe N° 013-2013-ERCM-TCB/DSFLPA, del 26 de marzo de 2013 (fojas 84); **23)** copia simple del plano denominado “Predio rural SIN NOMBRE” del 13 de junio de 2013 (fojas 85); **24)** copia simple de fotografías (fojas 86); **25)** copia simple de Informe Legal N° 0274-2013-DSFLPA-DRA.MOQ/AEQC. del 20 de junio de 2013 (fojas 90); **26)** copia simple de fotografías (fojas 91); **27)** copia simple de acta de inspección ocular del 9 de marzo de 2013 (fojas 96); **28)** documento suscrito por el abogado Alberto Edgar Quispe Calla, sin fecha de elaboración (fojas 98); **29)** copia simple de Oficio N° 724-2013-DRA.MOQ/0176-OAJ del 25 de junio de 2013, emitido por la Dirección Regional Agraria Moquegua (fojas 99); **30)** copia simple del Informe Legal N° 0188-2014-DSFLPA-DRA.MOQ/AEQC. del 26 de setiembre de 2014 (fojas 101); **31)** copia simple de Informe Legal N° 0288-2014-OAJ del 22 de octubre de 2014 (fojas 103); y, **32)** copia simple de Resolución Directoral N° 0269-2014-DRA.MOQ. del 11 de noviembre de 2014, emitido por la Dirección Regional Agraria Moquegua (fojas 106).

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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “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 disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva”).

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”.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” 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



RESOLUCIÓN N°726-2016/SBN-DGPE-SDDI

de su notificación, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva”.

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” 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 administrativos es 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 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, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió los Informes de Brigada N° 468-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2015 (fojas 109), N° 1190-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2015 (fojas 128) y N° 1689-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015 (fojas 129), los mismos que fueron objeto de ampliación mediante el Informe de brigada N° 1476-2016/SB-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 (fojas 131), mediante el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

4.1 “El predio” se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 595,33 m² (representa el 46,32 %), con el predio inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la partida N° 11018230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS N° 93484.
- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del **Estado – Ministerio de Agricultura y Riego**, en la Ficha N° 7737 que continúa en la partida N° 05001684 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.
- Parcialmente superpuesto en un área de 324,65 m² (representa el 25,26 %) con la Sub – Parcela B-5, inscrito a favor del **Proyecto Especial Pasto Grande**, en la Ficha N° 388 que continúa en la



partida N° 05019243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS N° 55143.

- 4.2 Conforme con el Certificado de zonificación y compatibilidad de uso N° 091-2014-SGOUCA/GDUA/MPI, presentado por “el administrado”, se determinó que el área a la que se refiere no guarda relación gráfica con “el predio”. Sin embargo, según el plano de zonificación urbana (en el que se detallan los usos del suelo), del Plan Director de la Ciudad de Ilo del 2001 al 2010 aprobado por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30-12-2002 y ampliaciones, “el predio” se encuentra totalmente en **Zona de Protección Ambiental Laderas ZPAL**.

(...)



12. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de las partidas registrales se concluye respecto de “el predio” que: **i)** 595.33 m², que representa el 46.32%, se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11018230 del Registro de predios de Ilo; **ii)** totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado – Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 05001684 del Registro de Predios de Ilo; **iii)** 324.65 m², que representa el 25.26% se superpone con el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 05019243 del Registro de Predios de Ilo a favor del Proyecto Especial Pasto Grande; **iv)** existe duplicidad registral¹ entre las partidas registrales N° 11018230 y 05001684 y entre las partidas registrales N° 05001684 y 050196243.

13. Que, asimismo, la causal invocada por “el administrado” (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 “el administrado” (Biohuerto); conforme se puede inferir del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso N° 091-2014-SGOUCA/GDUA/MPI del 02 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.

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

15. 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 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 y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 848-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

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°726-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MIGUEL ANGEL CHURA LIMACHE**, 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 sexto considerando de esta resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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