



RESOLUCIÓN N° 816-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 805-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN FORESTAL RECREACIONAL AVÍCOLA EL RICO**, representado por su presidente Román Ángel Valenzuela Narváez, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de las áreas de 8 640,11 m² y 63 706.42 m², ubicadas en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscritas a favor del Estado, en la partida registral N° 11029952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, signadas con CUS N° 82671; en adelante "el predio 1" y "el predio 2", respectivamente; 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 "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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29227-2015), **ASOCIACIÓN DE CRIADEROS DE PORCINOS "EL RICO"**, representado por su presidente Evez Nemecio Herrera Coaquira (en adelante "el Asociación"), solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de Evez Nemecio Herrera Coaquira (fojas 8); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 18 de noviembre de 2015 por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 9); **3)** copia certificada de la memoria descriptiva de octubre de 2015 (fojas 15); **4)** plano perimétrico – ubicación 01 (fojas 19); **5)** 2 cd conteniendo información técnica; **6)** plano perimétrico – ubicación 01 (fojas 21); **6)** copia certificada de



la partida registral N° 11008062 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 22); **7)** certificado de vigencia de poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 32); **8)** copia certificada de la carta emitida por el Gerente Municipal de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 36); **9)** acta de la asamblea extraordinaria suscrita el 1 de diciembre de 2015 (fojas 39); **9)** padrón de socio de “la Asociación” (fojas 41); **10)** copia certificada de la constancia de posesión emitida el 20 de septiembre de 2001 por la Municipalidad Provincial de Mariscal (fojas 84); **11)** copia certificada del acta de constatación de lote de terreno emitido el 6 de septiembre de 2001 por Salvador Anquise Nina, Juez del Juzgado de Paz de San – Moquegua (fojas 85); **12)** copia certificada del acta de constatación de posesión de terreno eriazo de 7 de octubre de 2011 emitido el 7 de octubre de 2011 por Saúl Rondón Maldonado Juez de Paz C.P. San Antonio (fojas 87); **13)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitido el 15 de enero de 2012 por Saúl Rondón Maldonado Juez de Paz C.P. San Antonio (fojas 88); **14)** copia certificada acta de constancia de posesión de terreno eriazo emitido el 10 de agosto de 2013, el 17 de mayo de 2014, 14 de octubre de 2015 emitido por el Juez de Paz Felipe Estanislao Gilmer (fojas 90, 93, 96 y 107); **15)** copia certifica del recibo N° 0079471 emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto (fojas 119); **16)** copia certificada de la declaración jurada HR y PU 2012, 2002 (fojas 120); **17)** recibo de pago N° 0203092 (fojas 126); **18)** declaración jurada 2014 (fojas 127);y, **19)** estudio de factibilidad técnico económico del explotación de granja de porcinos y aves (fojas 135), etc.



4. Que, mediante escrito presentado el 23 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30317-2015), “la Asociación” adjunta un escrito con el cual pretende aclarar el escrito señalado en el considerando que antecede (fojas 232).



5. Que, el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la “Ley N° 27444”), establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

6. Que, por su parte, el numeral 1) del artículo 3° de la “Ley N° 27444”, 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 un actuación administrativa.



7. Que, el literal g) del artículo 14° de “la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

8. Que, el procedimiento administrativo de compraventa 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

9. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, corresponde a esta Subdirección, como órgano de línea de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, previamente para aprobar algún acto de disposición respecto de algún predio de titularidad del Estado, determinar su competencia, a fin de evitar posibles nulidades.



RESOLUCIÓN N° 816-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en atención a ello, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 671 2014/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (fojas 241), según el cual:

"(...)

- El predio 1 y el predio 2 se encuentran totalmente (100% del área solicitada), en ámbito del predio de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 11029952 del Registro de Predios del Oficina Registral de Moquegua, con registro SINABIP N° 1733 del Libro Moquegua, CUS N° 82671.

"(...).

Asimismo, se señaló lo siguiente:

"(...)"

Al respecto el administrado no ha adjuntado documentación vigente que indique la compatibilidad de la zonificación con el uso asignado a los predios (vivienda granja)

"(...)"

11. Que, sobre el particular, si bien es cierto del informe precitado se advierte que "el predio 1" y "el predio 2" es de titularidad del Estado, también lo es que de la valoración conjunta de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución se advierte que los predios materia de solicitud constituirían un predio rústico¹, razón por la cual y en mérito además de la normativa glosada en el considerando precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 239-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2016, recibido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua el 8 de febrero de 2016, según el cual se solicitó nos informe, entre otros, si "el predio" se encuentra incluido el algún procedimiento de formalización a su cargo (fojas 246).

12. Que, el artículo 11° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089-Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, prescribe que:

"Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión del predio por un plazo no menor a un (01) año, podrán regularizar su situación jurídica cumpliendo los requisitos establecidos en la presente norma; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento.

El procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado se inicia de oficio y de manera progresiva, en las Unidades Territoriales que el COFOPRI determine

¹ Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA

Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende por:

(...)

12) Predios rústicos.- Son aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria. Comprende también a aquellos predios ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana.



y programe”.

13. Que, el numeral 1.1) del artículo 1° del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM precisa, entre otros, la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales la función de **formalización y titulación de predios rústicos**, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004 asumidos de manera temporal y excepcional por COFOPRI en virtud del Decreto Legislativo N° 1089. En tal sentido, el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad estatal, forma parte de aquellos en los que se ha hecho efectiva la transferencia de funciones a favor del Gobierno Regional de Lima.

14. Que, mediante escrito presentado el 4 de marzo de 2016 (S.I. N° 05091-2016), “la Asociación” remitió el certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 005-20016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, emitidos por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 248).

15. Que, en virtud a lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 174-2016-DRA.MOQ/DSFLPA-N°043 presentada el 18 de marzo de 2016 [(S.I. N° 06319-2016) fojas 250], la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua (fojas 250), nos informa, entre otros, respecto “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente: **i)** se encuentran ubicados sobre la base catastral institucional de solicitudes de adjudicación de terrenos eriazos habilitados, predios rurales con proyecto de vuelo; **ii)** se encuentran ubicados sobre unidades territoriales que a la fecha se vienen interviniendo en forma masiva de oficio y masivas con fines de Formalización y Titulación, en aplicación a las funciones atribuidas a la Dirección Regional de Agricultura; y, **iii)** se superpone con 29 polígonos de menor área que corresponde a solicitudes sobre Formalización y Titulación de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a actividad agropecuaria amparas en el Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda, Título II Capítulo II en vigencia.



16. Que, con Oficio N° 1276-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016 (fojas 255), reiterado mediante Oficio N° 1843-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2016 esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto remitir certificado de zonificación y vías correspondiente a “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 260). Al respecto, mediante Oficio N° 348-2016-GDUAAT/GM/MPMN del 6 de octubre de 2016 (S.I. N° 28440-2016), la referida Municipalidad remite el Certificado de Zonificación y Vías N° 010-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 30 de septiembre de 2016, el cual señala, entre otros, que los predios materia de consulta se encuentra fuera de área urbana actual, asimismo, remitió el Certificado de Compatibilidad de Uso N° 015-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 30 de septiembre de 2016, según el cual se establece el uso de los predios referidos son compatibles con el de granja avícola, entre otros (fojas 257).



17. Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Moquegua, ha quedado corroborado que “el predio 1” y “el predio 2” constituyen tierras eriazas habilitadas e incorporadas a actividad agropecuaria amparas en el Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda, razón por la cual en dichos predios la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua viene interviniendo en forma masiva de oficio con fines de Formalización y Titulación, en aplicación a las funciones atribuidas. En tal sentido, dicho Gobierno es la entidad pública competente para llevar a cabo de oficio y de manera progresiva el procedimiento de formalización y titulación de conformidad con la normativa glosada en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución.



18. Que, en virtud de lo expuesto, esta Superintendencia no es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de “el predio 1” y “el predio 2”, siendo el competente el Gobierno Regional de Moquegua, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 816-2016/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, a mayor abundamiento, mediante Memorando N° 433-2015/SBN-DNR del 29 de diciembre de 2015, la Dirección de Normas y Catastro, señaló entre otros, que es competencia del Gobierno Regional de Lima a través de la DIREFOR, efectuar acciones de saneamiento físico legal de los predios con aptitud agrícola ubicados dentro de la Región de Lima, en atención a las competencias transferidas, a que se refiere el inciso n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, por lo que, no es competencia de la SBN, aprobar la venta directa de predios con aptitud y uso agrícola en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, indistintamente si la entidad agraria competente tiene o no sus actividades en los predios materia de solicitud.

20. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 4 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30373-2016), "la Asociación" nos pone de conocimiento la variación de su denominación social, su domicilio legal; y, el nombramiento de su nuevo presidente. Para tal efecto adjunto la documentación siguiente: **a)** copia simple de Román Ángel Valenzuela Narvaez (fojas 264); **b)** copia certificada de la partida registral N° 11008062 del Registros de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 265); **c)** certificado de vigencia de poder emitido por el Registros de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 268); y, **d)** copia simple de la Asamblea General Extraordinaria de "la Asociación" (fojas 273).

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA e Informe Técnico Legal N° 952-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN FORESTAL RECREACIONAL AVÍCOLA EL RICO**, representado por su presidente Román Ángel Valenzuela Narvaez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.1.1.8
CRS/mimo-gglla



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