



RESOLUCIÓN N° 862-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 896-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE PROYECTOS PRODUCTIVOS DE SERVICIOS MULTIPLES PAMPAS DE ALGARROBAL ILO**, representada por **AGUSTINA YOLANDA MEZA ARCE**, solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 640 376, 59 m², el cual se superpone parcialmente con las partidas Nros.11018228, 11018229,11018230 y 05019243 del Registro de Predios de la Oficina Registral Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS Nros. 93482, 93483, 93484 y 55143, ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”.

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 15 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31674-2016), **ASOCIACION DE PROYECTOS PRODUCTIVOS DE SERVICIOS MULTIPLES PAMPAS DE ALGARROBAL ILO**, representada por **AGUSTINA YOLANDA MEZA ARCE**, en adelante “la administrada”, 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 del Documento Nacional de Identidad de su representada (fojas 11); **2)** copia simple de la partida registral N° 11013987 del Registro de persona jurídicas de la Oficina Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Tacna (fojas 13 al 22); **3)** memoria descriptiva suscrito por Nina Quispe Cornelio (foja 28); **4)** plano perimétrico de octubre de 2011 suscrito por el ing. Nina Quispe Cornelio (foja



31); **5)** plano de ubicación perimétrico de octubre de 2011 suscrito por el ing. Nina Quispe Cornelio (foja 32); **6)** informe técnico N° 010-2016-A.N.T del 3 de noviembre de 2016 suscrito por el ing. Nina Quispe Cornelio (foja 34); **7)** Informe N° 28-2016-DCT-SGOU/GDUA-MPI de 14 de marzo de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo (foja 56); **8)** copia certificada del Oficio N° 1037-2014-DDC-MOQ/MC del 23 de diciembre de 2014, emitido por el Ministerio de Cultura (foja 63); **9)** copia simple de la ficha N°0305 que continua en la partida registral N° 05000142 de la oficina registral de Tacna de la Zona Registral N° XII (folio 70 al 76); **10)** copia fedateada del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 6 de noviembre de 2016 (foja 77); **11)** copia fedateada de la lista de socios según libro de padrón 2016 (foja 79 al 500); **12)** solicitud:001 del 18 de mayo de 2016, emitido por la Asociación de proyectos productivos de servicios múltiples de pampas (folio 501); **13)** copia fedateada del acta de constatación judicial de posesión emitido por la Corte Superior de Justicia (folio 504); **14)** copia fedateada de la constatación policial del 13 de mayo de 2010 emitido por la PNP (folio 506); **15)** copia fedateada del 3 de marzo de 2011 emitido por la Corte Superior de Justicia de Moquegua (folio 507); **16)** copia fedateada del acta de constatación judicial del 22 de diciembre de 2012, 13 de abril 2013, 20 de setiembre de 2014, 17 de mayo de 2015, emitido por la Corte Superior de Justicia de Moquegua (folio 509 al 518); **17)** copia certificada de la constatación de conducción N° 888 del 22 de octubre de 2015, emitido por el Gobierno Regional Moquegua (folio 519); **18)** copia fedateada de la Resolución Directoral N° 0205-2015-DRA.MOQ del 22 de setiembre de 2015 emitida por el Gobierno Regional de Moquegua (folio 520); **19)** copia fedateada del constancia de posesión N° 001-2016 del 17 de febrero de 2016 emitido por el Gobierno Regional de Moquegua (folio 522); **20)** Acta de inspección ocular del 24 de setiembre de 2015 emitido por la Dirección Regional de Agricultura de Moquegua (folio 525); **21)** copia de 39 imágenes de “el predio” (folio 528 al 563); y, **22)** valuación del predio ubicado en el distrito Algarrobal provincia de Ilo Región Moquegua (folio 564 al 582).

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 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 6.3) 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.



RESOLUCIÓN N° 862-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 el Informe de Brigada N° 1762-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 583), 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 608 008,91m² (representa el 94,95 %), con el predio inscrito a favor de la **Municipalidad distrital del Algarrobal**, en la partida N° 11018228 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS N° 93482.
- Parcialmente superpuesto en un área de 1 994,97 m² (representa el 0,31 %), con el predio inscrito a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la partida N° 11018229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS N° 93483.
- Parcialmente superpuesto en un área de 1 946,70 m² (representa el 0,30%), 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, la cual tiene inscrita el Inicio de Trámite de Cierre de Partida por duplicidad con la partida N° 05001684 que se encuentra inscrito a favor de Ministerio de Agricultura y Riego.
- Parcialmente superpuesto en un área de 18 146,28 m² (representa el 2,83 %) 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.
- Y el área restante se superpone en un área de 10 279,73 m² (representa el 1,60%) con la VIA PANAMERICA SUR.

4.2 Conforme el plano de zonificación urbana (en el que se detallan los usos de 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 parcialmente en un área de 202 647,62 m² (representa el 31,65 %) en **Zona de Protección Ambiental Laderas ZPAL** y el área restante parcialmente en un área de 437 728,97m² (representa el 68,35 %) en **Zona de cementerio OU2**.

4.3 Respecto a las áreas (1 994,97 m² y 1 946,70 m²) que representan el 0,61%, inscritos en la partida N° 11018229 y N° 11018230 respectivamente, se encuentran en zonificación **Zona de Protección Ambiental Laderas ZPAL**.

4.4 Por otro lado, a fin de complementar lo descrito en el punto anterior, se tiene que en la inspección realizada el 17/10/2014, por la SDDI, cuya información obra en la Ficha Técnica N° 0352-2014/SBN-DGPE-SDDI, se observó lo siguiente: "(...) que a la fecha de la inspección técnica se constató que gran parte del predio se encuentra ocupado (invadido) por terceros, por otro lado el área se encuentra desocupado sin uso, sin ningún tipo de explotación económica, existiendo la posibilidad que día área sea invadida, el predio se encuentra cercado parcialmente con esteras y palos de eucalipto por sus linderos Oeste, Sur y por el Norte se encuentra cercado pero no exactamente en el límite del lindero, en el interior se constató módulos de vivienda de esteras, madera y/o bloques de concreto además



de vías (...); asimismo según indica la Ficha N° 980-2013/SBN-DGPE-SDS (inspección de 11/07/2013), el lote signado como lote 20, viene siendo ocupado por "el administrado".

(...):

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" lo siguiente: **i)** 608 008,91 m² que representa el 94.95 %, de "el predio", se superpone con un área de mayor extensión, inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal, en la partida registral N° 11018228 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, en mérito de la Resolución N° 0899-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2014 (foja 588), según la cual esta Subdirección, aprobó, entre otros, la transferencia predial interestatal a su favor, para que sea destinado al proyecto denominado "Construcción del Cementerio Municipal El Algarrobal"; **ii)** 1 994,97 m² que representa el 0,31% de "el predio" se superpone con un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11018229 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (foja 600); **iii)** 1 946.70 m² que representa el 0,30 % se superpone con el área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11018230 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (foja 603); **iv)** 18 146,28 m² que representa el 2,83 % se superpone con el área de mayor extensión, inscrita a favor del Proyecto Especial Pasto Grande, en la Partida Registral N° 05019243 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (foja 605); **v)** 10 279,73 m² que representa el 1,60%, de "el predio" se superpone con la vía Panamericana Sur; y, **vi)** existe duplicidad registral entre la partida N° 11018230 y el predio inscrito a favor del Estado – Ministerio de Agricultura y Riego, en mérito de la Resolución Ministerial N° 135-2016-MINAGRI de 31 de marzo de 2016, en la partida N° 05001684 (foja 599).

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución podemos concluir lo siguiente: **i)** 626 155,19 m² que representa el 97.78 % de "el predio", no puede ser materia de acto de disposición alguno; en la medida que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de conformidad con la normatividad glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; y, **ii)** 10 279,73 m² que representa el 1.60% de "el predio" se superpone con la vía panamericana Sur, bien de dominio público, el cual es intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹, concordado con el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"²; razones por las cuales la solicitud de venta directa en relación a dichas áreas deviene en improcedente.

14. Que, en atención a lo expuesto, en relación a el área de 1 994,97 m² que constituye el 0.31% de "el predio" se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y el área de 1 946,70 m² que constituye el 0.30 % de "el predio", la cual también se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia y sobre la cual también recae otro derecho de propiedad inscrito en

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



RESOLUCIÓN N° 862-2016/SBN-DGPE-SDDI

favor del Ministerio de Agricultura; es decir existe una duplicidad (art. 56° del Reglamento General de los Registros Públicos)³. Es pertinente precisar que, la causal invocada por "la administrada" es la "c" del artículo 77° de "el Reglamento"⁴, la cual entre otros, exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada, la cual en el caso concreto es Zona de Protección Ambiental Laderas (ZPAL), zonificación que impide entre otros, el asentamiento de actividades urbanas residenciales, quedando prohibida toda edificación de tipo permanente o eventual, tal como lo indica el numeral XXI.3 del capítulo vigésimo primero del Informe N° 28-2016-DTC-SGOU/GDUA-MPI del 14 de marzo de 2016, presentado por "la administrada" (foja 57), razón por la cual resulta incompatible con el uso para el cual lo solicita "la administrada", la cual - según la documentación adjuntada a su solicitud de venta - es para fines de vivienda.

15. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, por otro lado, toda vez que mediante Resolución N° 0899-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2014, se dispuso la transferencia a favor de la Municipalidad Distrital del Algarrobal, bajo sanción de reversión, esta Subdirección mediante Memorando N° 3862-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2016 (foja 592), ha solicitado a la Subdirección de Supervisión evalúe y de ser el caso inicie las acciones de supervisión conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal m) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

³Artículo 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 Reglamento³.

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

⁴ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté 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 subrayado es nuestro).

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 Nros. 1026, 1027, 1028 y 1029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACION DE PROYECTOS PRODUCTIVOS DE SERVICIOS MULTIPLES PAMPAS DE ALGARROBAL ILO**, representada por **AGUSTINA YOLANDA MEZA ARCE**, 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.I. 5.2.1.8



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