

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1086-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 314-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SANTOS EULOGIO TICONA PONCE** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 18 983.00 m², denominado Fundo "Los Santos" ubicado en el sector La Rinconada Alta del Valle Moquegua, distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11039502 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 118936, 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") y el 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 9 de abril de 2018 (S.I. N° 12492-2018) Santos Eulogio Ticona Ponce (en adelante "el administrado") solicita la venta directa respecto de "el predio" en virtud de la causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta entre otros los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **2)** copia de certificado de búsqueda catastral emitido el 13 de marzo del 2018(foja 4); **3)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Yvan Bladimir Mamani Ticona (foja 8); **4)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Yvan Bladimir Mamani Ticona (foja 11); **5)** copia del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 012-2017-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 6 de marzo del 2017 (foja 12); **6)** copia fedateada de certificado de inexistencias de restos arqueológicos de 5 de diciembre del 2016 (foja 13); **7)** copia del HR de los años 2018, 2017, 2016, 2005, 2012, 2013, 2014 (fojas 19 al



23); **8)** copia del acta de constatación de posesión expedida por el Juez de Paz de San Francisco-Moquegua, Salvador Anquise Nina, el 10 de julio del 2004(foja 24), y, **9)** copia del acta de diligencia de inspección judicial del 9 de enero del 2018 (foja 25).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "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".

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 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 la solicitud.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

8. 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 de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica emitiéndose el Informe Preliminar N° 559-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (foja 32), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** superpone con un predio de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor de El Estado representado por esta Superintendencia se aprobó mediante Resolución N° 037-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero del 2018; y, **ii)** se superpone con la red denominada Emp. PE-1S – Emp. MO-526.

10. Que, mediante Oficio N° 1829-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (foja 36), reiterado mediante Oficio N° 2567-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 (foja 41), se solicitó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, se sirva remitir el certificado de Zonificación y vías de "el predio", y el cuadro de compatibilidad de usos, precisando con que usos es compatible este y el marco legal



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1086-2018/SBN-DGPE-SDDI

correspondiente, toda vez que se advierte que “el predio” se superpone totalmente con la Ruta R14 denominada Emp PE-1S-Emp.MO-526.

11. Que, mediante Oficio 00784-2018-A/MPMN de 30 de octubre de 2018 (foja 42) y Oficio N° 139-2018-GG/IVPMN-MPMN del 22 de octubre de 2018 (foja 43), que contiene el Informe N°119-2018-UO-GG/IVPMN-MPMN del 22 de octubre de 2018 (foja 44 al 58), la Municipalidad nos informa que “el predio”, no se encuentra afectado por ningún camino vecinal. Asimismo, el camino vecinal MO-608, es la única vía vecinal que limita con “el predio” y se encuentra administrada por el Instituto Vial Provincial Mariscal Nieto.



12. Que, mediante Oficio N° 1830-2018/SBN-DGPE-SDDI de 10 de agosto del 2018 (foja 37), se solicita a la Gerencia Regional de Agricultura de Moquegua, nos informe si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria, si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de su gerencia y si se viene tramitando alguna solicitud relacionada a “el predio”.

13. Que, mediante Oficio N° 1229-2018-GRA.MOQ/863-DSFLPA de 13 del setiembre de 2018 (foja 38), que contiene el Informe N° 080-2018-ECM/DSFLPA/GRA-MOQ de 3 de setiembre del 2018 (fojas 39 y 40), la Gerencia Regional de Moquegua nos informa que “el predio” en consulta se superpone parcialmente sobre el polígono de la solicitud N° 2821-2018-GRA,(sobre formalización y titulación de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre del 2004) tramitada por “el administrado” y parcialmente sobre el polígono de la solicitud N° 662-2014-DRA (sobre adjudicación de tierras eriazas con aptitud agropecuaria para desarrollar pequeña Agricultura), que pertenece al señor Feliciano Gómez Cabana.



14. Que, a fin de actualizar la información técnica respecto a “el predio” y teniendo en cuenta además la información citada en el décimo primero y décimo tercer considerando de la presente resolución, se emitió el Informe Preliminar N° 1391-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2018 (fojas 59), según el cual concluyó lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de El Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11039502 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (foja 62), CUS N° 118936; **ii)** según la inspección realizada el 4 de julio del 2018, recogidas en las Fichas Técnicas N° 0142-2018/SBN.DGPE-SDDI (foja 64) y N° 0143-2018/SBN.DGPE-SDDI (foja 65 al 70), se determinó que 300.00 m² (representa el 1.58% de “el predio”), se encuentra ocupado por “el administrado”; y, 18 683.00 m²(representa el 98.42 % de “el predio”), se encuentra desocupado.



15. Que, en ese marco legal, “el administrado” peticiona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N°006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

17. Que, en virtud de las inspecciones citadas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento"; las cuales han sido detalladas en el décimo sexto considerando de la presente resolución, en la medida que "el predio" se encuentra parcialmente ocupado en un área de 300.00 m² (representa el 1.58% de "el predio"), y no cuenta con cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros; tal como consta en las Fichas Técnicas N° 0142-2018/SBN.DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (foja 64) y N° 0143-2018/SBN.DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (foja 65 al 70), elaboradas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1503-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1259-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa peticionada en virtud de la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA presentada por **SANTOS EULOGIO TICONA PONCE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.



Maria del Pilar Pineda Flores
ADOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES