



## **RESOLUCIÓN N° 702-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 845-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN FORESTACIÓN LAS TORRES DE SAN ANTONIO”** representada por el presidente de su consejo directivo, **WILBERT JOSÉ VALDÉZ FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 9 272,29 m<sup>2</sup> y 491,04 m<sup>2</sup>, sin continuidad física, ubicadas en el sector Chen Chen, adyacente a la Av. Circunvalación, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, que forman parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11039958 del Registro de predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 101594, en adelante “los predios”.

**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 escrito presentado el 13 de octubre de 2017 (S.I. N° 35908-2017) la **“ASOCIACIÓN FORESTACIÓN LAS TORRES DE SAN ANTONIO”** representada por el presidente de su consejo directivo, **WILBERT JOSÉ VALDÉZ FLORES** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “los predios”, bajo el sustento de encontrarse en posesión sobre los mismos desde el año 2011 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del certificado de vigencia emitido el 26 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 10); **2)** copia legalizada del impuesto predial (formularios HR y PR) del periodo 2011 al 2014 emitidos por la Municipalidad del Centro Poblado de San Antonio

(fojas 13); **3)** copia simple del Acta de Constatación General de Posesión de Terreno Eriazo emitido el 16 de noviembre de 2013 por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 20); **4)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita el 30 de mayo de 2017 por el ingeniero civil Franklin M. Arpasi Llanque (fojas 23); **5)** copia legalizada del plano perimétrico suscrito en mayo de 2017 por el ingeniero civil Franklin M. Arpasi Llanque (fojas 26); **6)** copia legalizada de su acta de asamblea de asociados del 3 de septiembre de 2017 (fojas 35); y, **7)** copia simple del acta de constatación de posesión de terreno eriazos emitida el 26 de octubre de 2012 por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 38).

**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN")

**5.** 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. 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.

**6.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**7.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

**8.** Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 888-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 (foja 40) en el que se concluye respecto de "los predios" lo siguiente: **i)** se encuentran inscritos a favor del Estado en la partida registral N° 11039958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 42); y, **ii)** de acuerdo al análisis físico-temporal realizado desde el 2003 al 2017 con el aplicativo Google Earth, se observa que el área de 491,04 m<sup>2</sup> se encuentra desocupada hasta la última toma satelital (octubre de 2017) y el área de 9 272,29 m<sup>2</sup> se encuentra ocupada parcialmente desde junio del 2011.

**9.** Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "la administrada" peticiona la venta directa en virtud de la posesión que señala ejercer sobre "los predios", en ese sentido corresponde a ésta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de lo establecido en el artículo 77° de "el Reglamento", que

## **RESOLUCIÓN N° 702-2018/SBN-DGPE-SDDI**

establece como causales relativas a la posesión las causales c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup>, siendo que para la primera de ellas se establece 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; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; 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.

**10.** Que, en ese contexto si bien “la administrada” no se acogió expresamente a alguna de las causales de posesión, ha señalado que su posesión sobre “los predios” la viene ejerciendo desde el año 2011, lo que coincide con lo descrito en el ítem ii) del Informe Preliminar citado en el octavo considerando de la presente resolución, el cual señala que de las imágenes satelitales de la superficie territorial, que esta Subdirección utiliza según lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>3</sup>, el área de 491,04 m<sup>2</sup>, hasta octubre de 2017, se encuentra desocupada y el área de 9 272,29 m<sup>2</sup> presenta ocupación parcial desde junio del 2011, con lo cual ha quedado demostrado que no se cumple con el requisito de antigüedad de la posesión establecida en los literales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”; por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**11.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1028-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 834-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2018.

### **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:

<sup>1</sup> 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 indubitadamente 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.

<sup>2</sup> d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

<sup>3</sup> 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **“ASOCIACIÓN FORESTACIÓN LAS TORRES DE SAN ANTONIO”** representada por el presidente de su consejo directivo, **WILBERT JOSÉ VALDÉZ FLORES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese  
P.O.I N° 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES