



RESOLUCIÓN N° 1001-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre de 2019

VISTO:

El expediente N° 1046-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE NOVIEMBRE**, representada por su presidente Wilfredo Vásquez Soto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 41 806,57 m², ubicada en el sector Sicuani entre la prolongación Gregorio Albarracín y Calle Teniente Jose Carpio del distrito, provincia y departamento de Tacna; 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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 7 de octubre de 2019 (S.I. N° 33010-2019) el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda 19 de Noviembre, representada por su presidente Wilfredo Vásquez Soto, (en adelante "la administrada"), peticiona la extinción de la afectación en uso y posterior la venta directa de "el predio" sustentada en la causal a)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 3); **b)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 4); **c)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 5); **d)** copia de la partida registral N° 11131692 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna (fojas 6); **e)** certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna el 26 de julio de 2019 (fojas 8); **f)**

¹ 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:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.



copias simples de veintidós (22) fotografías (fojas 11 a 21); y, **g**) copia simple de la partida registral N° 11069240 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tacna (fojas 22).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” solicita la extinción de cesión en uso de “el predio”, toda vez que, se habría desnaturalizado la finalidad de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Defensa; entendiéndose que lo que solicita es la desafectación administrativa de “el predio”.

5. 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. 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, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

9. 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 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1185-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019 (fojas 23), con el cual se determinó respecto de “el predio” que: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 11131692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (foja 26) que tiene un área de 2 142 005,97 m²; **ii**) la citada partida registral N° 11131692 se independizó de la partida registral N° 11011238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 27) en mérito a la inscripción definitiva de la independización realizada, en virtud del D.S. N° 130-2001-EF; y, **iii**) el área inscrita en la partida registral N° 11011238 se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa – Ejército del Perú), en mérito de la Resolución Suprema N°





RESOLUCIÓN N° 1001-2019/SBN-DGPE-SDDI

439-74/VI-5700 emitida por el Ministro de Vivienda, Vicealmirante AP Augusto Gálvez Velarde, el 12 de septiembre de 1974 (fojas 28), sin embargo, dicho acto no se encuentra inscrito en la partida registral N° 11131692.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú; por lo que, conforme a la normativa citada en el séptimo y octavo considerandos de la presente resolución; “el predio” no puede ser materia de disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”; y disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, por otro lado, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, también lo que este se independizó, en mérito del D.S. N° 130-2001-EF, de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11011238, razón por la cual corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1203-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1224 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE NOVIEMBRE**, representada por su presidente Wilfredo Vásquez Soto, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES