



## **RESOLUCIÓN N° 107-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 454-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER LOS BARRANCALES**, representada por Jesús Bailón Calizaya Gutiérrez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de dos (2) áreas de 4 777,05 m<sup>2</sup> (Zona 1) y de 3 228,02 m<sup>2</sup> (Zona 2), ubicadas en la denominada Asociación de Vivienda Taller Los Barrancales, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; en adelante "los predios"; 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 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 30 de mayo de 2016 (S.I. N° 14172-2016) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER LOS BARRANCALES**, representada por Jesús Bailón Calizaya Gutiérrez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "los predios" sustentada en la causal c)<sup>1</sup> el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Moquegua, el 24 de mayo de 2016 (foja 7); **b)** copia fedateada de la partida registral N° 11022605 del Registro de Personas Jurídicas

<sup>1</sup> 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.



de la Oficina Registral de Moquegua (foja 10); **c)** copia fedateada del Acta de Asamblea Ordinaria del 21 de mayo de 2016 (foja 14); **d)** copia fedateada de registros personales del Padrón de Socios de "la administrada" (foja 16); **e)** memoria descriptiva de "los predios" suscrito por la ingeniera civil Yanet Cuayla Alejo, de mayo de 2016 (foja 37); **f)** formato SNIP del Proyecto Ampliación e Instalación del servicio eléctrico de diversas Asociaciones (foja 42); **g)** imágenes fotográficas (foja 57); **h)** copia fedateada de Actas de Constatación de Posesión emitidas por el Juzgado de Paz del distrito de Samegua a favor de varias personas naturales, el 2 de julio de 2010 y memorias descriptivas de áreas menores a "los predios" (foja 61); **i)** plano de lotización suscrita por la ingeniera civil Yanet Cuayla Alejo, de junio de 2010 (foja 148); y, **j)** archivo digital (foja 152).



4. Que, el procedimiento 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 "la 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 un predio de titularidad del Estado, 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 N° 006-2014/SBN" 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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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.

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, 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.

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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 107-2019/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 898-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (foja 219) que actualiza el Informe de Brigada N° 1404-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2016 (foja 154) en el que se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente: **i)** se superponen totalmente en Ámbito de mayor extensión denominado Área remanente N° 1, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 223); y, **ii)** se encuentran totalmente en zona de Reglamentación Especial – ZRE-2 – Zona de Inundación por suelos inestables y ocupación de laderas, según el Plano de Zonificación y Uso de Suelo ámbito Urbano y Territorial.

12. Que, mediante Oficio N° 2286-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 (foja 185) esta Subdirección requirió al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informe si sobre “los predios” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización. En ese sentido, COFOPRI mediante Oficio N° 693-2016-COFOPRI-OZMOQ presentado el 2 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33482-2016) (foja 218) informa que “los predios” se superponen a terrenos sobre los cuales no ha asumido competencia.

13. Que, en el caso concreto, “la administrada” peticiona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual contiene cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del 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 uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, de las imágenes fotográficas presentadas por “la administrada” (foja 57) se advierten construcciones precarias para uso vivienda; asimismo, en las constancia de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del distrito de Samegua se indica que sobre el predio materia de constatación se advierten signos de vivencia; y finalmente, de acuerdo al fin social de “la administrada” consignado en la partida registral N° 11022605 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua su objetivo es fines de vivienda y taller en favor de sus asociados (foja 10). Por tanto, de la valoración conjunta de la citada documentación se ha podido de determinar que el uso que vendría ejerciendo sobre “el predio” es el de vivienda.

15. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, “los predios” se encuentran superpuestos en zonificación Reglamentación Especial – ZRE-2, por suelos inestables y ocupación de laderas; zonificación que no es apropiada para fines de vivienda.

16. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio” (fines de vivienda) es incompatible con la zonificación ZRE-2 – Zona de Inundación por



suelos inestables y ocupación de laderas; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. 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 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, el Informe de Brigada N° 102-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 132-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2019.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER LOS BARRANCALES**, representada por Jesús Bailón Calizaya Gutiérrez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 20.1.1.8



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