



RESOLUCIÓN N° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 842-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION CASA HUERTA LOS TAMBOS**, representada por su presidente **POLICARPO NATALIO QUISPE APAZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 457.22 m², ubicado en el distrito de El Algarrobal, provincia y departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley"), 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, 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 5 de julio de 2019 (S.I. N° 22413-2019), la **ASOCIACION CASA HUERTA LOS TAMBOS**, representada por su presidente **POLICARPO NATALIO QUISPE APAZA** (en adelante "la Asociación"), peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 5); **b)** copia simple del certificado de vigencia, emitido por la Oficina Registral de Ilo el 20 de junio de 2019 (foja 6); **c)** copia simple de la partida registral N° 11022234 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo (fojas 7 a 11); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de febrero de 2019 (fojas 12 a 14); **e)** copia simple del plano de ubicación y localización plano N° U-01 (foja 15); **f)** CD (foja 16); **g)** copia simple del plano perimétrico plano N° P-02 (foja 17); **h)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Ilo el 27 de junio de 2019 (fojas 18 a 20); **i)** copia simple del acta de constatación judicial de posesión, emitida por el Juez de Paz de la Segunda Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo el 26 de noviembre de 2004 (fojas 22 a 23); **j)** copia



simple de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Paz del distrito de El Algarrobal (fojas 24 a 26); **k**) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 027-2019-MDEA, emitida por la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 13 de febrero de 2019 (fojas 27 a 28); **l**) copia simple del Oficio N° 11610-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2018 (foja 29); **m**) copia simple la Notificación N° 00164-2019 SBN-GG-UTD del 25 de enero de 2019 (foja 30); **n**) copia simple de la Resolución N° 090-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2019 (fojas 31 a 32); **o**) copia simple del Informe Preliminar N° 032-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 33 a 34); **p**) copia simple del Informe de Brigada N° 082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019 (fojas 35 a 36); y, **q**) copia simple del Informe Técnico Legal N° 0112-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2019 (fojas 37 a 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 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. Asimismo, 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.



6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1282-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (fojas 40 a 42) el cual concluye, entre otros, respecto de "el predio", que:

- i. Se encuentra ubicado en un área sin antecedente registral;
- ii. Se superpone con un procedimiento de primera inscripción de dominio en trámite, a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (Exp.N°824-2017/SBN-SDAPE);
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, el 9 de febrero de 2003 se encontraba totalmente desocupado y sin delimitación física de carácter permanente, el 21 de abril de 2019 se observa que 12 061,43 m² (representa el 58,96% de "el predio") presenta edificaciones precarias y de material noble cuya ocupación es posterior al 9 de febrero de 2003, 6 448,88 m² (representa el 31,52% de "el predio") se visualiza libre de ocupación pero destinado a vías, 1 946,91 m² (representa el 9,52% de "el predio") se encuentra desocupado, y no se visualiza delimitación física de carácter permanente;
- iv. Se superpone con un área de mayor extensión de naturaleza eriaz, sin vegetación y sin vocación agrícola, con algunas construcciones de material noble y otra gran parte al uso de granjas, según la Ficha Técnica N° 795-2018/SBN-DGPE (foja 44); y





RESOLUCIÓN N° 1166-2019/SBN-DGPE-SDDI

v. Según el Plano de Zonificación Urbana del Plan Director de la Ciudad de Ilo 2002-2010-2012, se encuentra en zonificación Zona de Protección Ambiental – ZPAL, incompatible con el uso que le pretende dar “la Asociación” (vivienda).

8. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ y artículo 48² de “el Reglamento” concordado con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por “el administrado” deviene en improcedente por cuanto “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

9. Que, se prescinde de la comunicación a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, al haberse determinado que ya viene evaluando la primera inscripción de dominio de “el predio”.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1407-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION CASA HUERTA LOS TAMBOS**, representada por su presidente **POLICARPO NATALIO QUISPE APAZA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 20.1.1.6



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

¹ 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.

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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