



RESOLUCIÓN N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 732-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROSALES 14 DE JUNIO**, representada por la presidente de su consejo directivo, Carolina Silvana Coaguila Madrid, peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 31 366,87 m², ubicada en el Sector Centro Poblado San Antonio, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11037451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua– Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 101464, 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”); 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 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 28 de agosto de 2017 (S.I. N° 29069-2017) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROSALES 14 DE JUNIO**, representada por Lucio Apaza Mamani (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia legalizada del certificado de vigencia emitido el 2 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Moquegua



(fojas 26); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita en junio de 2017 por el arquitecto Rolando Mora Zuñiga (fojas 62); **3)** copia legalizada del plano perimétrico – ubicación suscrito en junio de 2017 por el arquitecto Rolando Mora Zuñiga (fojas 64); y, **4)** copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 9 de mayo de 2009 por el Juzgado de Paz del centro Poblado de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 74).



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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1389-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2018 (foja 98) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11037451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 101); y, **ii)** de acuerdo a la Ficha Técnica N°1333-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 105), correspondiente a la inspección ocular realizada el 30 de noviembre de 2015, complementada con las imágenes satelitales del Google Earth, se determinó que el área de 18 999,58 m² (60.57%) se encuentra ocupada con viviendas de construcciones precarias, y, el área de 12 367,29 m² (39.43%) se encuentra desocupada; **iii)** respecto al área ocupada, 11 054,35 m² (35.24%) y 7 945,23 m² (25.33%), se encuentra sobre la Zona de Reglamentación Especial – Zona de Riesgo por suelos inestables – ZRE-01 y sin zonificación (proyecciones vías locales) respectivamente, de acuerdo al plano de zonificación y usos de suelo aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018; y, **iv)** respecto al área desocupada, 1 363,56 m² (4.35%), 10 270,00 m² (32.74%) y 733,73 m² (2.34%), forman parte de la Zonificación Otros Usos, Zona de Recreación Pública - ZRP y sin zonificación (proyecciones vías locales) respectivamente, de acuerdo al citado plano de zonificación y usos de suelo.





RESOLUCIÓN N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, de acuerdo al Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede, así como de la revisión del plano de zonificación y usos de suelo aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN, el área de 8 678,96 m² (27.67%), se superpone sobre proyecciones de vías siendo que, según las imágenes a), b) y c) contenidas en el referido informe, se observan caminos entre las ocupaciones, por lo que constituyen un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública (caminos) de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993²; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

9. Que, en relación al área de 22 687,91 m² (72.33%), que es un bien de dominio privado del Estado, esta Subdirección evaluará si cumple con la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", causal a la cual se acoge "la administrada"; según la cual se advierte 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el séptimo considerando de la presente resolución, el área de 11 633,56 m² (37.09%) se encuentra desocupada; por lo que respecto a esta área la solicitud de "la administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

11. Que, de acuerdo a lo señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa, se encuentran en posesión de "el predio" con viviendas de material rustico con fines habitacionales, lo cual es ratificado con el acta de inspección ocular (fojas 74), la Ficha Técnica N°1333-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 105) y las imágenes satelitales del Google Earth que, de acuerdo al último párrafo del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", ésta Subdirección está facultada a utilizarlas como herramienta de apoyo.

12. Que, el área de 11 054,35 m² (35.24%), se encuentra sobre la Zona de Reglamentación Especial – Zona de Riesgo por suelos inestables – ZRE-01³, por lo que la actividad de vivienda que viene realizando "la administrada" no es compatible con la zonificación establecida, hasta que se desarrollen proyectos de ingeniería por parte las

¹ Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Según el plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018



autoridades competentes que ayuden a prevenir y/o mitigar estas condiciones de riesgo físico, en tal sentido no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que no procede la venta sobre la referida área.

13. Que, en ese contexto, la solicitud de venta directa sobre “el predio” deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 8 678,96 m² (27.67%) está destinado a una finalidad pública (caminos) de carácter inalienable e imprescriptible; ii) 11 633,56 m² (37.09%) se encuentra desocupada; y, iii) 11 054,35 m² (35.24%) no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que la actividad de vivienda que se viene desarrollando sobre esta área es incompatible con la Zona de Reglamentación Especial – Zona de Riesgo por suelos inestables – ZRE-01.

14. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2019 (S.I. N° 02534-2019) (fojas 106), Carolina Silvana Coaguila Madrid, se apersona al presente procedimiento indicado que es la presidente del consejo directivo de “la administrada”, asimismo señala un nuevo domicilio legal (Asociación de Vivienda Los Rosales 14 de junio Manzana “A” Lote 15 del C.P. de San Antonio - Moquegua); adjuntando, entre otros, copia simple del asiento A00011 de la partida registral N° 11020915 de la oficina Registral de Moquegua (fojas 108).

15. 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 124-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 147-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:


PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROSALES 14 DE JUNIO**, representada por la presidente de su consejo directivo, Carolina Silvana Coaguila Madrid, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.8


Luz María del Pilar Pineda Flores
LUZ MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES