



RESOLUCIÓN N° 155-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 986-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DEL CORREDOR COMERCIAL CHIRIBAYA**, representada por Enrique Abelardo Supanta Todco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 75 317,24 m², ubicado en el Asentamiento Humano Santa Rosa, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo 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, 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 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 Memorandum N° 03609-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2019, (fojas 85) la Subdirección del Administración del Patrimonio Estatal, remite los originales de las Solicitudes de Ingreso N.° 04933-2019 y 29401-2019, señalando que a través de la última solicitud la **ASOCIACIÓN DEL CORREDOR COMERCIAL CHIRIBAYA**, representado por Abelardo Supanta Todco, (en adelante "la Asociación"), requiere la venta directa de "el predio"; razón por la cual la documentación de dichas solicitudes es trasladada a esta Subdirección para su calificación correspondiente.



4. Que, revisado el escrito presentado el 18 de febrero de 2019 (S.I. N° 04933-2019) "la Asociación", peticona se le conceda un terreno del Estado para destinarlo a la actividad laboral no precisando la causal en la que solicita su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 03); **b)** 3 sobres de manilas en cuyo contenido se encuentra un CD (fojas 04-06); **c)** memoria descriptiva del proyecto, suscrita por el ingeniero Alexis S. Mamani Quispe (fojas 09-16); **d)** factibilidad económica (fojas 17); **e)** cronograma estimado de ejecución de obra (fojas 25); **f)** plano de anteproyecto y perímetro de área solicitada, suscrito por Alexis S. Mamani Quispe (fojas 30); **g)** plano de ubicación y localización, suscrito por suscrito por Alexis S. Mamani Quispe (fojas 33); **h)** plano perimétrico y localización, suscrito por suscrito por Alexis S. Mamani Quispe (fojas 35); **i)** certificado de la partida registral N° 11020009 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 38); **j)** certificado de la partida registral N° 05019239 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 40); **k)** certificado de la partida registral N° 11019420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 41); **l)** certificado de la partida registral N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 43); **m)** certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 8940043 del 26 de diciembre de 2018 expedido por la Oficina Registral de Ilo (fojas 45); **n)** certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 8940044 del 26 de diciembre de 2018 expedido por la Oficina Registral de Ilo (fojas 49); **ñ)** copia legalizada de anotación de inscripción del título N° 2018-02884919 del 20 de diciembre de 2018 (fojas 54); **o)** copia legalizada del acta de asamblea general de fundación del 19 de noviembre de 2018 (fojas 56); y, **q)** plano N° T-01 suscrito por el ingeniero Alexis S. Mamani Quispe (fojas 83).



5. Que, asimismo, mediante el escrito presentado el 05 de setiembre del 2019 (S.I. N° 29401-2019) "la Asociación", precisa que solicita la adjudicación en compra venta de "el predio", sin embargo, no indica la causal a la cual se acoge en su requerimiento de venta directa (fojas 84).

6. 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 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").

7. 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".



8. 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.

9. 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



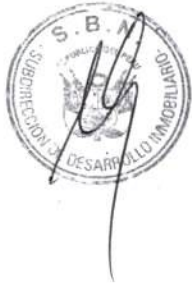
RESOLUCIÓN N° 155-2020/SBN-DGPE-SDDI

responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

10. 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.

11. Que, como parte de la calificación formal se elaboró el Informe Preliminar N° 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2019 (fojas 86), en el que se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) De la evaluación de la documentación técnica se determinó que el área grafica es de 75 417,26 m², existiendo discrepancia de 0,02 m² con el área consignada en "el predio" la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia registral y que será materia de evaluación en el presente documento.
- ii) El área de 67 360,13 m² (89,32%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en la partida registral N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 109502 (fojas 43).
- iii) 8 057,13 m² (10,68%) recae en zona sin antecedente registral.
- iv) Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Ilo 2019-2018, se advierte que "el predio" se sitúa en una zona de Nivel de Alto de Peligro Sísmico.
- v) Revisado el Plano de Zonificación Urbana y el Plano de Sistema Vial Urbano del Plan Director de la Ciudad de Ilo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI del 30 de diciembre de 2002, se advierte que "el predio" se encuentra afectado por dos (02) derechos de vía, que se detalla a continuación: a) por el norte: con la Av. Principal Enace (sección vial 14-14 y ancho 42.50 ml), en un área aproximada de 7 495,53 m² del cual 6 280,61 m² (8.33%) recae en área sin inscripción registral y el área restante de 1 214,92 m² (1.61%) corresponde a la partida N.° 11020481; y, b) por el este: con Av. Interdistrital (sección 24-24 y ancho 25.20ml), en un área aproximada de 440,98 m² (0.58%), corresponde a la partida N.° 11020481.
- vi) De la base Presidencia de Consejo de Ministros "el predio" recae en el Distrito de Ilo y no en el distrito El Algarrobal como indica "la Asociación".
- vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth en el período del 2010 al 2019, "el predio" se encuentra desocupado y sin cerco físico.





12. Que, de la evaluación descrita en el considerando precedente, tenemos que el área de 8 057,13 m² (10,68%) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre éste de acuerdo al artículo 48¹ de "el Reglamento" y el octavo considerando de la presente resolución. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

13. Que, por consiguiente, solo el área 67 360,13 (89,32%) es un bien de dominio privado estatal; el cual podría ser materia de algún acto de disposición por el Estado.

14. Que, en virtud a lo señalado anteriormente mediante Oficio N° 4212-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019, en adelante "el Oficio" (fojas 111), esta Subdirección indica lo siguiente a "la Asociación": **a)** se le informa que su requerimiento se evaluara en relación a la causal b)² del artículo 77° de "el Reglamento"; **b)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 8 057,13 m² (10,68%) que no cuenta con inscripción registral; **c)** presente la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de "la Directiva N° 006-2014/SBN". Para lo cual se le otorgó el plazo de **quince (15) días hábiles, más el término de la distancia**, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en cumplimiento de lo señalado en el numeral 6.3 del Artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue diligenciado en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, el cual fue notificado a "la Asociación" bajo puerta el 21 de noviembre de 2019, según el acta de notificación (fojas 109); no obstante, esta Subdirección advirtió que por un error involuntario se consignó como plazo quince (15) días hábiles, más un 01 día hábil por el término de la distancia para que efectúe la subsanación correspondiente; siendo lo correcto quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02 días hábiles); por lo que el citado plazo venció el **16 de diciembre de 2019**.

16. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2019 (S. I. N° 39865-2019) (fojas 114), es decir dentro del plazo, "la Asociación" adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **1)** información digital CD (fojas 115); **2)** copia simple del Oficio N° 4212-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (fojas 115); **3)** expediente técnico denominado: "Proyecto Corredor Comercial" (fojas 118), el cual contiene, entre otros, memoria descriptiva (fojas 120), factibilidad económica (fojas 129), plano de anteproyecto de obra (fojas 141), plano de ubicación del predio según norma vigente (fojas 144), plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM (fojas 147), documentos sustentatorios de disponibilidad de terreno (fojas 150) y documentos de conformación de integrantes de la asociación (fojas 166).

17. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2019 (S.I N° 39866-2019) (fojas 170), "la Asociación" vuelve a presentar la misma documentación indicada en el considerando precedente.

Artículo 48°.-

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.

² Artículo 77.- De las causales para la venta directa

(...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificado y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normalidad y política de Estado.





RESOLUCIÓN N° 155-2020/SBN-DGPE-SDDI



18. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la Asociación” cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

18.1 Respetto de presentar la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional o regional por el sector competente:

“la Asociación” no ha presentado dentro del plazo establecido en “el Oficio” la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional o regional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2 ° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; por lo que no cumplió con subsanar la tercera observación.

18.2 Respetto del área a excluir:



De la evaluación técnica presentada por “la Asociación” se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 140-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (fojas 227), el cual concluye respecto a “el predio” entre otros, lo siguiente: i) se reformula el área de venta a 67 360, 14 m²; y, ii) 67 360,14 m² se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en la partida registral N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 109502; por lo que “la Asociación” cumplió con excluir el área sin inscripción registral a favor del Estado. En tal sentido se concluye que ha subsanado la segunda observación.

19. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se advierte del informe preliminar señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución que “el predio” se encuentra afectado por dos (02) derechos de vías según se detalla: a) por la Av. Principal Enace (sección vial 14-14 y ancho 42.50 ml), en un área afectada de “el predio” de 1 214, 92 m² (1.80%); y, b) por la Av. Interdistrital (sección 24-24 y ancho 25.20ml), en un área afectada de “el predio” de 440,98 m² (0.65%). En ese sentido, deberá tener en cuenta que si “el predio” se superpone con vías,





dichas áreas constituyen bienes de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 9° de "el Reglamento"⁴; por lo que, en caso "la Asociación" presente nuevamente su requerimiento de venta directa, deberá tener en consideración lo indicado.

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 167-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 0176-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DEL CORREDOR COMERCIAL CHIRIBAYA**, representada por Enrique Abelardo Supanta Todco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.4.




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

³ **Artículo 73.-** 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.

⁴ **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 (el resaltado es nuestro).