



RESOLUCIÓN N° 229-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 461-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA ZARAGOZA**, representada por Cinthia Regina Surco Encinas, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 115 344,00 m², ubicada en 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 22 de junio de 2017 (S.I. N° 20046-2017) la **ASOCIACIÓN NUEVA ZARAGOZA**, representada por Cinthia Regina Surco Encinas (en adelante "la administrada"), peticiona la desafectación y venta directa de "el predio" sustentado en la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto

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:

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 indubitadamente 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.



adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 3); **b)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Tacna, el 16 de junio de 2017 (foja 4); **c)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Tacna, el 10 de diciembre de 2015 (foja 7); **d)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 229-2016-SGATL-GDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Tacna, el 21 de abril de 2016 (foja 10); **f)** copia certificada del Oficio N° 000799-2016/DDC TAC/MC emitida por el Ministerio de Cultura, el 29 de setiembre de 2016 (foja 12); **g)** copia certificada de la memoria descriptiva del proyecto de vivienda "Nueva Zaragoza" suscrito por el ingeniero civil Víctor Portales Arias (foja 17); **h)** proyecto de vivienda "Nueva Zaragoza" suscrito por el ingeniero civil José Martínez del Rosario (foja 23); **i)** estudio socio económico del proyecto inmobiliario "Nueva Zaragoza" suscrito por el ingeniero economista Manuel Anchapuri Canaza (foja 55); **j)** copia certificada del plano de ubicación y perimétrico suscrito por el ingeniero civil Víctor Portales Arias, de agosto de 2015 (foja 151); y, **k)** planos de arquitectura suscritos por el ingeniero civil José Martínez del Rosario (foja 154).



4. Que, mediante solicitud presentada el 16 de agosto de 2018 (S.I. N° 30385-2018) (foja 174) "la administrada" solicita respuesta a su solicitud de desafectación y venta directa de "el predio"; y, designa como abogado a Félix Jorge Corasi Limache.

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.



RESOLUCIÓN N° 229-2019/SBN-DGPE-SDDI

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 calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 214-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 (foja 194), que complementa el Informe Preliminar N° 743-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 (foja 163) según el cual se determinó que “el predio” recae en el ámbito de mayor extensión 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 205), en mérito a la inscripción definitiva de la independización realizada, en virtud del D.S. N° 130-2001-EF, sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11011238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 204); y, ii) forma parte del área de mayor extensión que se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (*hoy Ministerio de Defensa – Ejército del Perú*), en mérito de la Resolución Suprema N° 439-74/VI-5700 emitida por el Ministro de Vivienda, Vicealmirante AP Augusto Gálvez Velarde, el 12 de septiembre de 1974 (fojas 206), la cual no se encuentra inscrita en la referida 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 “el administrado”; 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 la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 256-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 264-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.



SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN Y VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN NUEVA ZARAGOZA**, representada por Cinthia Regina Surco Encinas, 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES