



RESOLUCIÓN N° 483-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N.º 236-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUSTINO FELIBERTO VELÁSQUEZ CAMPOVERDE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 991,08 m² ubicada en el Sector Cerrillos Lote "A", distrito de Samegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua – Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 93365, en adelante "el predio".

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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 21 de febrero de 2019 (S. I. N.º 05565-2019), Justino Feliberto Velásquez Campoverde, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia



certificada de su documento nacional de identidad (fojas 6); **2)** copia certificada de la Constancia N.º 07-2018-SGAT-GADMyR-GM/MDS, emitida por el Subgerente de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Samegua el 18 de setiembre de 2018 por el (fojas 7); **3)** copia certificada de recibos de servicios públicos (fojas 8-9); **4)** copia certificada de acta de constatación de posesión de "el predio" emitida por el Juez de Paz de Samegua el 5 de octubre de 2004 (fojas 10); **5)** copia certificada de memoria descriptiva correspondiente a "el predio", suscrita por el ingeniero agrónomo Julio Paxi Castro en octubre de 2004 (fojas 12); **6)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral correspondiente a "el predio", emitida por la Oficina Registral de Moquegua el 2 de agosto de 2011 (fojas 16); **7)** copia certificada de la partida registral N.º 11034214 (fojas 19); **8)** impresión de tomas fotográficas (fojas 20); **9)** copias certificadas de recibos de servicios públicos (fojas 23-24); y, **10)** copia simple del plano perimétrico correspondiente a "el predio", suscrito por el ingeniero civil Julio Paxi Castro (fojas 26).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 006-2014/SBN").



5. Que, el numeral 1) del artículo 32º 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.



6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.º 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 las solicitudes.

7. 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.



RESOLUCIÓN N° 483-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha emitido el Informe Preliminar N° 406-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 (fojas 27), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11034214 del Registro de Predios de Moquegua (fojas 19); y, **ii)** recae en Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02) de acuerdo a lo visualizado en el plano de zonificación y usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Moquegua-Samegua -2016-2026, aprobado con Ordenanza N° 009-2018-MPMN.

9. Que, al haberse establecido que “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde determinar si la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” cumple con los cuatro requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” (tercer requisito); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta.

10. Que, en ese orden de ideas, según el citado Informe Preliminar “el predio” cuenta con Zonificación de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02), la cual según el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, solo es compatible con losas deportivas, cementerios, crematorios, centros de esparcimiento, jardines botánicos, parques de atracciones y parques ecológicos (fojas 29); uso de suelo que según lo indicado por “el administrado” en su solicitud de venta directa y anexos, no desarrolla no pretendería desarrollar en “el predio” incumpliendo por tanto el cuarto requisito de la causal invocada; debiendo por tal razón en improcedente el presente procedimiento de venta directa.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 601-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0627-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JUSTINO FELIBERTO VELÁSQUEZ CAMPOVERDE**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 20.1.1.8



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