



RESOLUCIÓN N° 983-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 940-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ROBERTO GERARDO FERNÁNDEZ BERNEDO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **1 781,44 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 14 de agosto de 2019 (S.I. N° 27086-2019) **ROBERTO GERARDO FERNÁNDEZ BERNEDO** (en adelante "el administrado") 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 simple del oficio N° 06236-2019/SBN-DNR-SDRC emitido por la SBN (fojas 2); **2)** copia simple de certificado de búsqueda catastral N° 00952-2019 del 19 de julio de 2019 y gráfico referencial, emitido por la SBN (fojas 4); **3)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **4)** copia legalizada de acta de constatación judicial de posesión del 4 de noviembre de 2008 (fojas 7); **5)** copia legalizada del acta de constatación judicial de posesión del 08 de julio de 2009 (fojas 6); **6)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Alejandro Ticona Peñasco en julio de 2018 (fojas 9 al 13); **7)** plano perimétrico (P-2) (fojas 14), plano de localización y ubicación (U-1) (fojas 15), plano de secciones transversales y elevación (A-2) (fojas 16), plano Casa Huerto - 1° Piso (A-1) (fojas 17), suscritos por el Ing. Alejandro Ticona Peñasco en julio de 2018.



4. 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, de manera excepcional, objeto 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte 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. Ello en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", que 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, 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; 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1130-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 18), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone en su totalidad con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida N° 11020008 de la Oficina registral Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 21), con CUS 103388; y, **ii)** recae en zonificación Otros Usos (OU) según el Plano de Zonificación del Plan Director de la Ciudad de Ilo (PDU-27), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30/12/2002, ratificado y prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2019 mediante la Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI de fecha 29 de marzo de 2019.

10. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "el administrado" peticiona la venta directa de "el predio" amparándose en el numeral c) del artículo 77° de "el Reglamento", la que prevé cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.





RESOLUCIÓN N° 983-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

11.1. Del acta de constatación judicial de posesión de fecha 8 de julio de 2009 (fojas 6) se desprende que se verificó la existencia de una habitación de material noble, manifestando en el mismo acto “el administrado”, que dicho ambiente corresponde a su dormitorio; asimismo, en el punto I de la memoria descriptiva (fojas 9) se precisa que “el administrado” tiene como finalidad su explotación para casa huerto.

11.2. Que, de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 3.3) del Informe Preliminar, se advierte que “el administrado” no adjunta certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, no obstante se accedió al Plano de Zonificación del Plan Director de la Ciudad de Ilo (PDU-27), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30/12/2002, ratificado y prorrogado hasta el 31/12/2019 mediante la Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI de fecha 29/03/2019, del que se desprende que “el predio” se encuentra superpuesto en zonificación OU (Otros Usos).

11.3. Al respecto, el numeral 7 del artículo 101.1 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, señala para la zonificación OTROS USOS o USOS ESPECIALES (OU) la siguiente definición: «*área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de la fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros*»; en tal sentido, el uso que le da “el administrado” a “el predio” (casa huerto), no está señalado dentro de los usos permitidos para la zonificación, con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

12. Que, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos previstos en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que el uso para el cual destina “el predio” es incompatible con la de Otros Usos – OU, área en la que solo serán destinadas a los usos relacionados con las actividades político-administrativas y los servicios públicos en general como las descritas en el considerando precedente. En consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer el archivo del procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.



13. 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° 1199-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1194-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ROBERTO GERARDO FERNANDEZ BERNEDO**, representada por su presidente Pedro Orellana Caceres, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 20.1.1.8



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