



RESOLUCIÓN N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 732-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUSTINO FELIBERTO VELÁSQUEZ CAMPOVERDE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio con un área de 2 991,08 m², ubicada en el Distrito de Samegua, Provincia de Mariscal Nieto y 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 18 de septiembre de 2020 (S.I. N° 14726-2020), **JUSTINO FELIBERTO VELÁSQUEZ CAMPOVERDE** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto solicita que la documentación que obra en la S.I N° 05565-2019 (Expediente N° 236-2019/SBNSDDI^[1]), se incorpore al presente expediente. En ese contexto, mediante la Constancia N° 00151 -2020/SBN-DGPR-SDDI (fojas 28), se procedió a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** proyecto de inversión privada "Vivero Forestal Santa Rosa de Lima en el Distrito de Samegua, Provincia de Mariscal Nieto y Departamento de Moquegua (fojas 5); **b)** plano perimétrico – arquitectura (fojas 16); **c)** copia simple de la constancia N° 07-2018-SGAT-GADMyR-GM/MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Samegua el 18 de septiembre del 2018 (fojas 34); **d)** acta de constatación del predio emitida por el Juez de Paz de Samegua el 5 de octubre del 2004 (fojas 37); y, **e)** copias simples de seis fotografías (fojas 46).

^[1] Expediente que a la fecha se encuentra archivado, de acuerdo al Memorando de Brigada N° 714-2019/SBN-DGPE-SDDI

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 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 1038 y 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 y 17 de noviembre del 2020 respectivamente (fojas 55), concluyendo 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 la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93365 (fojas 64); ii) recae en ámbito denominada Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02); iii) según las imágenes satelitales del Google Earth período del año 22.07.2009 al 03.09.2020, se ubica en zona de relieve accidentado en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, físicamente está conformada por ladera de cerro y zona plana con vegetación, asimismo, en su interior se visualiza un camino de herradura, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, el acceso es a través de la vía arterial denominada Av. Miguel Ángel Zevallos Málaga; y, iv) según Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada el 02/17/2013 del terreno de 2 991,08 m² conforme al Plano Perimétrico N° 1058-2014/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros, acorde con las fotografías asociadas a la ficha de inspección (fojas 67).

9. Que, en ese contexto, “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que corresponde determinar si la solicitud de venta directa de “el administrado” cumple con los requisitos de forma establecidos en “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

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°^[2] de “el Reglamento”, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, 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

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

12. Que, conforme se indicó en el séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth del año 22.07.2009 al 03.09.2020, “el predio” se encuentra en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013 como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio, se advirtió que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros.

13. Que, en ese contexto, y teniendo en cuenta la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado demostrado que “el predio” está inscrito a favor del Estado; sin embargo no se encuentra delimitados en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva; siendo que la ocupación parcial se advierte aproximadamente en el año 2013, según la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE; por lo que la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar su improcedencia, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución

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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 872-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 y el Informe Técnico Legal N° 856-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020.

[2] 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, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JUSTINO FELIBERTO VELÁSQUEZ CAMPOVERDE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario