



RESOLUCION N° 179-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 748-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA HUERTO LAS BUGGAMBILAS**, representada por su presidente Eleno Torres Mamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 74 699,83 m², ubicado al este de la villa Los Arenales y al norte del Programa Municipal de Vivienda VII, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo-Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS N° 109502, 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° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 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 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 7 de setiembre de 2017 (S. I. N° 30588-2017) por la Asociación de Vivienda Casa Huerto Las Buggambilas, representada por su presidente Eleno Torres Mamani (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la administrada" (foja 5); **2)** memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil, Wilson Braddi Zapata C., de agosto de 2017 (foja 6); **3)** plano perimétrico, suscrito por el Ingeniero Civil, Wilson Braddi Zapata C., de agosto de 2017 (foja 10); **4)** copia certificada de la partida registral



N° 11019179 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Ilo (foja 11); **5)** certificado de vigencia del presidente de "la administrada" emitido por la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (foja 15); **5)** copia certificada del Acta de Asamblea que otorga facultades a favor del presidente de "la administrada" para representarlos ante esta Superintendencia para solicitar la venta de "el predio" (foja 20); **6)** copia certificada del Libro Padrón de Socios y Fichas de Registro Personal de los Socios (foja 23); **7)** Relación de Socios de "la administrada" (foja 115); **8)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitida por el Juez de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica, Juan Chuyacania Quispe, el 5 de abril de 2011 (foja 118); **9)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitida por el Juez de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica, Juan Chuyacania Quispe, el 9 de agosto de 2010 (foja 119); **10)** imágenes fotográficas (foja 120); **11)** copia certificada de la solicitud de inscripción de primera de dominio de terreno eriazado del Estado (S.I. N° 03168-2016) (foja 128); **12)** copia certificada del Oficio N° 447-2016-SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2016 (foja 132); **13)** copia certificada de la Resolución N° 0056-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2017 (foja 133); y, **14)** CD conteniendo información digital (foja 134).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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, 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.

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

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" 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 esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

8. Que, 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, 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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCION N° 179-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 413-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2017 (foja 137) así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ilo (foja 141); **ii)** tiene zonificación EUI (Expansión Urbana Inmediata) conforme se advierte de la revisión de la base gráfica de municipalidades; y, **iii)** se encuentra desocupado y el 30% del mismo se utiliza como botadero, conforme lo indica la Ficha Técnica N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2016 (foja 139) la cual se encuentra aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.



11. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 4 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, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. 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.

13. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución esta Superintendencia, advirtió en el SINABIP, la Ficha Técnica N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2016 (foja 139) elaborado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE en el procedimiento de Primera de Dominio, según la cual “el predio” se encuentra desocupado y que el 30% del mismo es utilizado como botadero, información que también fue recogida en la parte considerativa de la Resolución N° 0056-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2017, que aprueba la primera inscripción de “el predio” (foja 140).

14. Que, en virtud de la inspección citada en el considerando que antecede ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo primer considerando de la presente resolución, en la medida que “el predio” se encuentra desocupado y el 30% está siendo destinado a un botadero.



15. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con los que "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que estos no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que "el predio" se encuentra desocupado; es decir libre de ocupación.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 289-2018/SBN-DGPE-.SDDI del 26 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 193-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA HUERTO LAS BUGGAMBILAS**, representada por su presidente Eleno Torres Mamani, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 8.0.1.8



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