

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 329-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 663-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA VERDE HIJOS DE SAN JUAN DE MARCONA**, representada por su presidente Gregorio Espinoza Pineda, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 299 304,36 m², ubicado en la zona suroeste de Marcona, distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11024635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 53941, 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 11 de agosto de 2017 (S. I. N° 26554-2017) por la Asociación de Vivienda Villa Verde Hijos de San Juan de Marcona, representada por su presidente Gregorio Espinoza Pineda (en adelante "la Asociación") 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 del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación" (foja 4); **2)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 484-2010-MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 14 de julio de 2010 (foja 5); **3)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 0671-2011-MPN/A emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca del 21 de noviembre de 2011 (foja 6); **4)** copia de la partida registral N° 11024505 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nasca (foja 11); **5)** copia de la Constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 29 de setiembre de 2010 (foja 10); **5)** copia de la partida registral N° 11024635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca (foja 11 y 12); **6)** copia del Oficio N° 440-2016-ALC-MDM emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 3 de agosto de 2016 (foja 22 al 29); **7)** memoria descriptiva suscrita por la ingeniera Naydeliz Esquivel Necochea en enero 2010 (foja 31 al 55); **8)** plano de lotización suscrito por la ingeniera Naydeliz Esquivel Necochea (foja 56); **9)** plano perimétrico por la ingeniera Naydeliz Esquivel Necochea en enero 2010 (foja 57); **10)** plano topográfico suscrito por la ingeniera Naydeliz Esquivel Necochea en enero 2010 (foja 58); y, **11)** plano de ubicación suscrito por la ingeniera Naydeliz Esquivel Necochea en enero de 2010 (foja 59).



4. Que con escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 38099-2017), "la Asociación" adjunta copias de las constancias de inspección ocular emitidas por la Municipalidad Distrital de Marcona el 29 y 30 de setiembre, 1, 4, 6, 7 y 18 de octubre, 9, 11 y 29 de noviembre, 17, 21, 27 y 30 de diciembre del 2010 (fojas 62 al 335).

5. 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").



6. 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.



7. 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".

8. 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".

9. 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.



RESOLUCION N° 329-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. 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, 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.



11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 258-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018 (foja 337) así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de Estado en la partida registral N° 11024635 del Registro de Predios de la Oficina Registral (fojas 343 al 346); **ii)** no es posible identificar la zonificación de "el predio", toda vez que la Municipalidad Distrital de Marcona no cuenta con información respecto del plano de zonificación en su página web; y, **iii)** no se advirtió ocupación física por terceros respecto de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio"; observándose solamente manzanas y lotes definidos con tiza, palos y rumas de piedras, conforme lo indica la Ficha Técnica N° 381-2010/SBN-GO-JAR del 4 de junio de 2010 (foja 353), la cual se encuentra aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.



12. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "la Asociación" 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.



13. 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 la 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.

14. Que, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución esta Superintendencia, advirtió en el SINABIP, la Ficha Técnica N° 381-2010/SBN-GO-JAR del 4 de junio de 2010 (foja 353) elaborado por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones en el procedimiento de Primera de Dominio, según la

cual no se advirtió ocupación física de terceros en una área mayor sobre el cual se superpone "el predio"; observándose solamente manzanas y lotes definidos con tiza, palos y rumas de piedras, información que también fue recogida en la parte considerativa de la Resolución N° 169-2010/SBN-GO-JAR del 1 de julio de 2010, que aprueba la primera inscripción de "el predio" (foja 347).

15. 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" al 12 de mayo de 2010, fecha de inspección, se encontraba desocupado.



16. 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 Asociación" pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que estas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que "el predio" a la fecha de inspección, es decir 12 de mayo de 2010, se encontraba desocupado.

17. 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 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° 550-2018/SBN-DGPE-.SDDI del 30 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 347-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA VERDE HIJOS DE SAN JUAN DE MARCONA**, representada por su presidente Gregorio Espinoza Pineda, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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



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