



## **RESOLUCIÓN N° 688-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 745-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **HUGO ALBERTO ORDÓÑEZ VELÁSQUEZ y FABIANA SILVIA CANALES CASTILLA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 130,25 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector San Gerónimo, en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante, "el predio"; y,

### **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"), 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 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 7 de julio de 2018 (S.I N° 29118-2018), Hugo Alberto Ordoñez Velásquez y Fabiana Silvia Canales Castilla, (en adelante "los administrados"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta la documentación siguiente: **i)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Hugo Alberto Ordoñez Velásquez (fojas 5); **ii)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Fabiana Silvia Canales Castilla (fojas 6); **iii)** copia simple del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso N° 013-2018-SGOUCA/GDUA/MPI emitido el 12 de julio de 2018 por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 7); **iv)** Oficio N° SS0105-2018-DDCMOQ/MC emitido el 14 de marzo de 2018 por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Moquegua del Ministerio de Cultura (fojas 8); **v)** Certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido el 13 de marzo de 2018 por el Ministerio de Cultura (fojas 10); **vi)** memoria descriptiva del "Pozo de capacitación de Agua" Ilo -2018 certificado por la Notaria de la Provincia de Ilo (fojas 11 al 16); **vii)** Acta de constatación judicial de posesión emitido el



4 de enero de 2017, suscrito por el Juzgado de Paz 3ra Nominación del Poder Judicial (fojas 19); **viii)** Acta de constatación judicial de posesión emitido el 14 de abril de 2009, suscrito por el Juzgado de Paz 1ra Nominación del Poder Judicial (fojas 20); **ix)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 21 al 23); **x)** Resolución Directoral N° 2709-2016-ANA/AAAIC-O emitido el 29 de octubre de 2016 por la Autoridad Nacional del Agua (fojas 25) y la Resolución Directoral N° 2988-2017-ANA/AAAIC-O emitido el 30 de octubre de 2017 por la Autoridad Nacional del Agua (fojas 26); **xi)** tres fotografías (fojas 28 y 29); **xii)** copia simple de la memoria descriptiva del pozo de captación de agua – Ilo -2018( fojas 30 al 37); y, **xiii)** un CD.

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 objeto, de manera excepcional, 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, 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 - 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de 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, 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.


8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 883-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (fojas 39), concluyendo que “el predio” se encuentra: **i)** totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, información que coincide con lo señalado en el Certificado de Búsqueda catastral emitido el 21 de diciembre de 2017, expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos adjuntado por “los administrados” (foja 2); y, **ii)** no se descarta superposición con el ámbito de la faja marginal del Ríos Osmore (Ría Ilo).







## **RESOLUCIÓN N° 688-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**10.** Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio”, que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48<sup>o1</sup> del “Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección mediante Memorando N° 2953-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2018 (foja 44), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme a sus atribuciones.



**11.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir a favor del Estado “el predio” y de volver a peticionar, “los administrados” la venta directa previamente se deberá descartar sobre este si se encuentra afectado por la faja marginal del Río Osmore, que constituye bien de dominio público de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>3</sup>. Asimismo, deberá tener en cuenta los requisitos establecidos por el artículo 77° de “el Reglamento” y el numeral i) del artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, para la venta directa por la causal c)<sup>4</sup>.



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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 1013-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 809 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018.

<sup>1</sup> Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

<sup>2</sup> **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>3</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>4</sup> **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, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente 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** presentada por **HUGO ALBERTO ORDÓÑEZ VELÁSQUEZ Y FABIANA SILVIA CANALES CASTILLA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

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