

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0199-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 120-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ERLINDA YOLA VIZCARRA SILVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **52 707,83 m²**, ubicado en la quebrada del cementerio, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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 9 de febrero de 2021 (S.I. N° 03263-2021), **ERLINDA YOLA VIZCARRA SILVA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 26 de noviembre de 2020 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 6); **c)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Juan de la Cruz Casilla Mamani (Lamina PP-1)(fojas 7); y, **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Juan de la Cruz Casilla Mamani (Lamina PP-1)(fojas 8).

4. Que, el procedimiento 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, 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. En concordancia con ello, 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 el Informe Preliminar N° 277-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 10), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 46 407,17 m² (que representa el 88,05% de “el predio”) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 05045702 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 111304.
- ii. El área de 6 300,66 m² (que representa el 11,95% de “el predio”) se encuentra en un ámbito donde no se cuenta con información de antecedente registral.
- iii. “El predio” se encuentra afectado por la proyección de una vía nacional/regional. Dicha afectación no recae sobre el área de 6 300,66 m².
- iv. Se encuentra en 7 830,24 m² (14,86%) con Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2): Zona de riesgo por inundación, en 38 903,95 m² (73,81%) con Zona de Protección Ecológica (ZPE) y en 5 973,64 m² (11,33%) con área de vías. La zonificación ZRE-2 y ZPE no son compatibles con la actividad pecuaria instalación de granjas.
- v. De la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio”, al 16 de noviembre del 2019 se verifica que se trata de un terreno eriazos, desocupado y libre de edificaciones, sin delimitación física o natural alguna que restrinja su acceso a terceros, asimismo se observa un trazo de camino en el interior.

9. Que, respecto al área de 46 407,17 m² (que representa el 88,05% de “el predio”), al encontrarse inscrita a favor de terceros (Ministerio de Agricultura y Riego), esta Superintendencia

no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, en cuanto al área de 6 300,66 m² (que representa el 11,95% de “el predio”) no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”¹. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 221-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 222-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ERLINDA YOLA VIZCARRA SILVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

¹ **Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a 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. (...)