

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 081-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 042-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HUGO ALBERTO ORDOÑEZ VELÁSQUEZ** y **FABIANA SILVIA CANALES CASTILLA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 130,25 m², ubicado en el sector Pueblo Joven San Gerónimo, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, 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 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 enero del 2018 (S.I. N° 00606-2018), Hugo Alberto Ordoñez Velásquez y Fabiana Silvia Canales Castilla (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copias simples de sus documento nacional de identidad (fojas 3 y 4); **2)** actas de constatación judicial de posesión emitida por la Corte Superior de Justicia de Moquegua – Juzgado de Paz de la Tercera Nominación de la Pampa Inalámbrica el 4 de enero del 2017 y 10 de marzo del 2014 (fojas 5 y 6); **3)** acta de constatación judicial de posesión emitida por la Corte Superior de Justicia de Moquegua – Juzgado de Paz de Primera Nominación Pampa Inalámbrica el 14 de abril del 2009



(fojas 7); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 3 de enero del 2018 (fojas 8); **5)** copia legalizada de la Resolución Directoral N° 2988-2017-ANA/AAA I C-O emitida por la Autoridad Nacional del Agua el 30 de octubre del 2017 (fojas 12); **6)** copia legalizada de la Resolución Directoral N° 2709-2016-ANA/AAA IC-O emitida por la Autoridad Nacional del Agua el 29 de octubre del 2016 (fojas 14); **7)** memoria descriptiva – pozo de captación de agua (fojas 15); **9)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” de enero del 2018 (fojas 21); **10)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de enero del 2018 (fojas 22); **11)** tres fotografías (fojas 23); y, **12)** información en digital (fojas 24).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.

8. 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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 88-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2018 (fojas 25), según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” que: **i)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por “los administrados”, el cual forma parte de un





RESOLUCIÓN N° 081-2018/SBN-DGPE-SDDI

ámbito que no puede determinar los antecedentes registrales (fojas 8); ii) se encuentra sobre la calificación ZAR – Zona Arqueológica de Reglamentación Especial, así como también sobre la calificación ZPAR – Zona de Protección Ambiental Río. Según el plano de Zonificación Urbana de la Municipalidad de Ilo; y, iii) se encuentra aledaño al cauce del Río Osmora.

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “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 séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”¹.

11. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado en relación al área que no cuenta con antecedentes registrales, para lo cual adjuntará del certificado de búsqueda catastral presentado por “los administrados”, del cual se advierte un título pendiente bajo el N° 1534846-2017.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en el Informe Preliminar, citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que “el predio” se encuentra calificado como ZAR – Zona Arqueológica de Reglamentación Especial, así como ZPAR – Zona de Protección Ambiental Río y se encuentra aledaño al cauce del Río Osmora, por lo que de solicitarse nuevamente en un procedimiento de venta directa y de lograrse inscribir a favor del Estado “el predio”, se deberá previamente descartar la existencia de restos arqueológicos y descartar que se encuentre afectado por bienes de dominio público hidráulico (faja marginal del río).

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 011-2018/SBN-SG del 2 de febrero del 2018, el Informe de Brigada N° 102 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0087-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero del 2018.

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. (...)



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **HUGO ALBERTO ORDOÑEZ VELÁSQUEZ** e **FABIANA SILVIA CANALES CASTILLA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- PONER en conocimiento la presente Resolución 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.
P.O.I 8.0.1.8





ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES