

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 549-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 524-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTOS ARUHUANCA RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 632,60 m², ubicado en el sector Pampa Inalámbrica Mz. P, Lote 05, distrito de El Algarrobal, 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"); 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 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22241-2017) **SANTOS ARUHUANCA RAMOS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 8); **2)** memoria descriptiva de "el predio" firmada por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio, de marzo de 2015 (foja 9); **3)** plano perimétrico de "el predio" firmado por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio, de marzo de 2015 (foja 13); **4)** copia certificada del certificado de habilidad emitido por el colegio de Ingenieros del Perú, el 3 de julio de 2017 (foja 14); **5)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Ilo N° XIII – Sede Tacna, el 28 de junio de 2017 (foja 15); **6)** planos referenciales del Plan Director Ilo (foja 19); **7)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 019-2017-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el 3 de julio de 2017 (foja 22); **8)** copia



certificada del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitido por la Corte Superior de Justicia de Moquegua, el 02 de julio de 2008 (foja 23); **9)** copia simple del Oficio N° 565-2016/GRM-GREM.M emitido por la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional Moquegua, el 13 de junio de 2016 (foja 27); **10)** copia certificada del Oficio N° 1002-2014-DDC-MOQ/MC, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua del Ministerio de Cultura, con el cual se remite adjunto el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, del 04 de diciembre de 2014 (foja 30); **11)** fotografías de "el predio" (foja 33); y, **10)** CD conteniendo información técnica digital de "el predio" (foja 36).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, 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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 944-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (foja 37) mediante el cual se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **ii)** conforme al certificado de zonificación y vías N° 019-2017-SGOUCA/GDUA-MPI, se encuentra en zona ZAPL – Zona de Protección Ambiental (Laderas) de cerros. (foja 22).



RESOLUCIÓN N° 549-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir "el predio" a favor del Estado, "el administrado" deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación ZPAL- Zona de Protección Ambiental Laderas, según Plan Director de la ciudad de Ilo aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y vigente con Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI, tal como consta en el Certificado de Zonificación y Vías N° 019-2017-SGOUCA/GDUA-MPI presentado por "el administrado" (foja 22), documento en el que se señala que en esas zonas queda prohibido todo tipo de edificación de tipo permanente o eventual; y asimismo, que no se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.

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, el Informe de Brigada N° 1131-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 669-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SANTOS ARHUANCA RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, de conformidad con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 5.2.1.8



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

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. (...)