



RESOLUCIÓN N° 663-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N.º 544-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **Asociación de Vivienda Ciudad de la Juventud**, representada por su presidente **Pedro Choque Neyra**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 119 959,85 m² ubicada en el Sector Pampa Inalámbrica, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo en la Partida Registral N.º 11001320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 43133, en adelante "el predio 1".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2017 (S.I. N.º 22958-2017), la **Asociación de Vivienda Ciudad de la Juventud**, representada por su presidente **Pedro Choque Neyra** (en adelante "la administrada") manifiesta que se ha producido la reversión automática a favor del Estado del predio de 911 117,60 m² inscrito en la Partida Registral N.º 11001320 a nombre de la Municipalidad Provincial de Ilo en merito a la Resolución N.º 016-2013/SBN-DGPE.SDDI del 8 de abril de 2013 (en adelante "el predio 2"), al no haber cumplido la citada comuna con la finalidad para la cual le fue asignado, en virtud del artículo 69º de "el Reglamento", razón por la cual solicita la venta directa de "el predio 1" en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77º del citado cuerpo

legal (fojas 1), adjuntando para tales efectos, entre otros, lo siguiente: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **ii)** copia simple de su certificado de vigencia emitido el 28 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Ilo (fojas 5); **iii)** copia simple del Acta de Constatación Judicial emitido el 5 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 6); **iv)** copia simple del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitido el 27 de diciembre de 2013 por el Juzgado de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 7); **v)** copia simple del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitido el 15 de enero de 2016 por el Juzgado de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 9); **vi)** copia simple del Acta de Constatación Judicial emitido el 8 de agosto de 2015 por el Juzgado de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 11); **vii)** copia simple de la Constatación Policial de Vivencia del 3 de abril de 2017 realizada por la Comisaria PNP – Pampa Inalámbrica (fojas 13); y, **viii)** copia simple del Oficio N.º 327-2017-COFOPRI/OZ/MOQ (fojas 15).



4. Que, “la administrada” señala a través del escrito detallado en el considerando precedente que, de no proceder su petitorio, solicita se independice el área materia de su solicitud y se inscriba a nombre de COFOPRI, a fin de que ésta realice las acciones de formalización correspondientes en el marco de sus competencias.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).



6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la citada Directiva.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.



8. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN” prevé que la admisión **al 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.

9. 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.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 663-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N.° 331-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2017 (fojas 16), así como evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio 1", lo siguiente: i) "la administrada" no ha adjuntado documentación técnica mediante la cual se le puede identificar, sin embargo, refiere que éste forma parte del área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N.° 11001320, razón por la cual será este último materia del presente análisis; y, ii) el área inscrita en la referida partida registral se encuentra a nombre de la Municipalidad Provincial de Ilo, en virtud de la transferencia otorgada mediante la Resolución N.° 016-2013/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2013 con la finalidad de ejecutar un proyecto municipal de vivienda, según consta del asiento C0001.

11. Que, en ese sentido ha quedado demostrado que "el predio 1" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente al no poder ser materia de acto de disposición alguno, de conformidad con la normatividad glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.



12. Que, en la medida que "la administrada" manifiesta que ha operado la reversión de "el predio 1" a favor del Estado toda vez que a la fecha la Municipalidad Provincial de Ilo ha incumplido con la finalidad para la cual le fue transferido "el predio 2", es pertinente mencionar lo siguiente:

12.1 Mediante Memorando N.° 1173-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017, esta Subdirección trasladó a la Subdirección de Supervisión (SDS) de esta Superintendencia el escrito presentado el 24 de marzo de 2017 (S.I. N.° 08967-2017) por "la administrada", el cual, entre otros, se opone a cualquier procedimiento de ampliación de plazo que solicite la Municipalidad Provincial de Ilo sobre "el predio 2", en la medida que no cumplió con la finalidad para la cual le fue entregado y además está SDDI comunica que no se ha identificado registro o petición alguna presentada por la referida comuna solicitando ampliación de plazo.



12.2 Así también, de la revisión del Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia se advierte que con S.I. N.° 11956-2017 y S.I. N.° 26667-2017 "la administrada" ha solicitado la reversión de un área que forma parte de "el predio 2", procedimiento que viene siendo evaluado por la SDS, habiendo emitido está los oficios N.° 2322-2017/SBN-DGPE-SDS del 11 de agosto de 2017 y N.° 2345-2017/SBN-DGPE-SDS del 17 de agosto de 2017, y solicitando información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N.° 2057-2017/SBN-DGPE-SDS del 31 de agosto de 2017.

13. Que, en ese sentido se colige que el procedimiento de la reversión de "el predio 2" a favor del Estado no se realiza de manera automática tal como lo señala "la

administrada" en su escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución; por el contrario este sigue un procedimiento que se encuentra previsto en el numeral 9.5 y 9.6 de la Directiva N.º 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado", aprobada por Resolución N.º 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por la Resolución N.º 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, el cual se encuentra a cargo de la Subdirección de Supervisión - SDS y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, de acuerdo al ROF de la SBN y que concluye al declararse consentida la resolución que disponga la reversión; razón por la cual mientras no concluya dicho procedimiento, la Municipalidad Provincial de Ilo seguirá siendo la titular de "el predio 2".



14. Que, respecto a su solicitud de independización y transferencia de "el predio 1" a favor de COFOPRI, es preciso indicar que el D.S. N.º 014-2017-VIVIENDA "Reglamento de los Programas de Adjudicación de Lotes con fines de vivienda, a que se refiere el Título III del D.Leg. N.º 803 modificado por el D.Leg. N.º 1202 y sus medidas complementarias" le faculta realizar las acciones de saneamiento correspondientes a fin de ejecutar su labor de formalización lo cual incluye la asunción de titularidad de las áreas que estime conveniente, por lo que lo solicitado deviene en improcedente al encontrarse fuera de las competencias de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 544-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 octubre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.º 818-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1º. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **Asociación de Vivienda Ciudad de la Juventud**, representada por su presidente **Pedro Choque Neyra**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.OI 5218



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