

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 427-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de julio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 266-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PEDRO MANUEL TALA LUIS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 70 195,00 m², ubicado en el 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 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 4 de abril de 2017 (S.I N° 10417-2017), **PEDRO MANUEL TALA RUIS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el 14 de octubre de 2015 (fojas 4 a 6); **3)** copia certificada de memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero agrónomo Wuilson Fredy Mamani Mamani, en febrero del 2016 (fojas 7 y 8); **4)** copia certificada de plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Wuilson Fredy Mamani Mamani, el 12 de febrero de 2016 (fojas 9); **5)** copia simple de plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Wuilson Mamani Mamani, el 12 de agosto de 2015 (fojas 10); **6)**



copia simple de memoria descriptiva de “el predio”, del 30 de noviembre de 2015 (fojas 11 y 12); **7)** copia simple de plano de ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Wuilson Mamani Mamani, el 12 de julio de 2015 (fojas 13); **8)** copia certificada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 076-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, el 16 de octubre de 2015 (fojas 14); **9)** copia certificada de la constancia de conducción N° 04 suscrito por el Director de la Agencia Agraria Mariscal Nieto, el 28 de febrero de 2013 (fojas 15); **10)** copia certificada del acta de constatación de lote de terreno eriazo en posesión firmado por el juez de paz Salvador Anquise Nina, el 27 de octubre de 2004 (fojas 16); **11)** copia certificada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura, el 29 de diciembre de 2015 (fojas 17 a 19); y, **12)** CD-ROM (fojas 20).



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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.



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”, “el TUPA de la SBN”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 521-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017 (fojas 21 y 22), así como procedió evaluar los antecedentes registrales advirtiendo lo siguiente: **i)** “el predio” según el plano perimétrico y ubicación del 12 de febrero de 2016 (fojas 9), se superpone con un área que no se advierte antecedentes registrales a favor del Estado; y, **ii)** de la revisión del certificado de búsqueda catastral del 14 de octubre de 2015 (fojas 4) y el plano de búsqueda emitido por la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 6), se

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 427-2017/SBN-DGPE-SDDI



advierte que "el predio" se superpone parcialmente con el área de mayor extensión evaluada por la SUNARP (7.4908 Has), así como que no se puede determinar indubitadamente los antecedentes registrales, en tanto que dicha área recae sobre la zona donde se encuentra el predio inscrito en la Partida Registral N° 050444419 de titularidad de María Lucila Valdivia Castillo viuda de Mamani y otros (fojas 23) la cual no cuenta con información técnica para determinar fehacientemente su forma y ubicación.

10. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual conforme a las normas citadas en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal N° 0529-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PEDRO MANUEL TALA LUIS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



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