



## **RESOLUCIÓN N° 080-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 047-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ADÁN MAMANI CUAYLA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 369,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector CP. San Antonio, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria de Moquegua en la partida registral N° 11006319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XII Sede Tacna, asignado con CUS N° 43135, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero del 2017 (S.I. N° 00906-2017), Adán Mamani Cuayla (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del escrito presentado el 28 de agosto del 2012 (S.I N° 13836-2012) (fojas 4); **2)** copia simple del certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 063-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 10 de setiembre del 2015 (fojas 6); **3)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Moquegua del 19 de mayo del 2015 (fojas 7); **4)** copia simple del plano de perimétrico y ubicación de febrero del 2009 correspondiente a “el predio” (fojas 11); **5)** recibo del impuesto predial ( 2015-01) emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de San Antonio el 31 de mayo del 2016 (fojas 12); **6)** declaración jurada (PU) del impuesto predial del 2015 (fojas 13); **7)** copia simple de los comprobantes de pago N° 0024568, 0024569, 0024572, 0024576, 0024577, 0024570, 0024571, 0024573 y 0024574



expedido por la Municipalidad del Centro Poblado de San Antonio el 10 de febrero del 2012 (fojas 14, 17, 20, 23 y 26); **8)** copia simple de las declaraciones juradas (PU y HR) del impuesto predial del 2009, 2010, 2011 y 2012 (fojas 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24 y 25); **9)** copia simple de la declaración jurada (PU) del impuesto predial del 2008 (fojas 27); **10)** copia simple del acta de constatación de posesión de predio urbano del 4 de febrero del 2012 emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de San Antonio (fojas 28); **11)** copia simple del certificado de posesión de terreno N° 001-2009-JPCPSA.MOQ del 11 de febrero del 2009 emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Antonio (fojas 30); y, **12)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 31).

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 es 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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.

8. Que, 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en efecto, como parte de la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 115-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2017 (fojas 32), el cual concluye de la





## **RESOLUCIÓN N° 080-2017/SBN-DGPE-SDDI**

siguiente manera:

"(...)

- 4.1 "El predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la **DIRECCION REGIONAL AGRARIA MOQUEGUA**, en la Partida N° 11006319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XII. Sede Tacna, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 43135. Por lo que no se encuentra dentro del dominio del Estado representado por la **SBN**.
- 4.2 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por "el administrado".

"(...)"

**12.** Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales se concluye respecto de "el predio" que se superpone totalmente con un predio inscrito a favor de la Dirección Regional de Agricultura de Moquegua quien ha asumido la titularidad del predio con el objeto de formalización y titulación con fines agropecuarios en mérito de la Resolución Directoral N° 102-2013-DRA.MOQ del 7 de junio del 2013, según se verifica en el asiento C00003 de la partida registral N° 11006319 (fojas 39).

**13.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente de la presente resolución, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "el administrado", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0095 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa promovida por la **ADÁN MAMANI CUAYLA**, conforme a los argumentos 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. 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES