



RESOLUCIÓN N° 113-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 606-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES VILLA HEROÍCA CRUZPATA-TORATA”** representada por **Lorenzo José Quispe Jorge**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de 3 áreas de 1 280,00 m², 5 452,32 m² y 17 539,32 m² ubicadas en el Sector Cruz Pata, distrito de Torata, 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 3 de agosto de 2017 (S.I. N.° 25351-2017) por la **“ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES VILLA HEROÍCA CRUZPATA-TORATA”** representada por **Lorenzo José Quispe Jorge** (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 11); **2)** copia literal simple de la partida registral N.° 11029700 emitida el 18 de septiembre de 2015 por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 20); **3)** certificado de vigencia emitido el 26 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 27); **4)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N.° 257-2014-A/MDT emitida el 3 de julio de 2014 por el



Alcalde de la Municipalidad Distrital de Torata (fojas 29); **5)** memoria descriptiva emitida en febrero de 2009 por el arquitecto Fredy Berly castillo Yucra (fojas 31); **6)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 24 de julio de 2005 por el Juzgado de Paz del distrito de Torata (fojas 66); **7)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 13 de julio de 2016 por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 67); **8)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 30 de marzo de 2009 por el Juzgado de Paz del distrito de Torata (fojas 70); **9)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 23 de marzo de 2013 por el Juzgado de Paz del distrito de Torata (fojas 72); **10)** 14 copias simples de constancias de posesión emitidas entre febrero y marzo de 2017 por la Gerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano Rural Ambiental de la Municipalidad Distrital de Torata (fojas 73); **11)** copia simple del Oficio N.º 534-2016/DDC MOQ/MC emitido el 20 de septiembre de 2016 por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Moquegua del Ministerio de Cultura (fojas 97); **12)** copia legalizada del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos N.º 2016-71-DDC-MOQ/MC emitido el 20 de septiembre de 2016 por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Moquegua del Ministerio de Cultura (fojas 98); **13)** copia simple del plano perimétrico de habilitación Urbana emitido en febrero de 2009 por el arquitecto Fredy Berly Castillo Yucra (fojas 223); **14)** copia legalizada del plano de trazado y lotizado emitido en diciembre de 2016 por el arquitecto Renato Gabriel Machaca Mamani (fojas 225); y, **15)** Un CD-ROM (fojas 226).



4. 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”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

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



7. Que, por su parte, el 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 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.º 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.



RESOLUCIÓN N° 113-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 N.° 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 Asociación", esta Subdirección a través del Informe Preliminar N.° 422-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2017 (foja 227) evaluó la documentación técnica presentada por "la Asociación", entre la cual se encuentra el plano perimétrico (P-01) (fojas 223) del cual se advierte el gráfico de 3 áreas (1 280,00 m², 5 452,32 m² y 17 539,32 m²), las cuales según el visto de la presente resolución se denominará "el predio", y un cuadro de coordenadas ilegibles; por lo que, a fin de determinar si el citado predio constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se realizó el estudio del plano de trazado y lotizado (PTL-03) (fojas 225) que corresponde a un área de mayor extensión de 46 237,84 m² sobre la cual se superpone "el predio", determinándose, entre otros respecto de éste, lo siguiente: **i)** que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **ii)** debido a que existen diferencias técnicas en el plano perimétrico P-01 (fojas 223) no es posible determinar si existe o no superposición con restos arqueológicos.

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 considerando de la presente resolución concordada 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, que de lograrse inscribir a favor del Estado el área que no cuenta con antecedentes registrales y de volverse a peticionar dicha área, previamente se deberá descartar la existencia de restos arqueológicos.

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.° 162-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N.° 126 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 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 de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES VILLA HEROICA CRUZPATA-TORATA** representada por **Lorenzo José Quispe Jorge**, 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 primer considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

0.1 N.º 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