



## **RESOLUCIÓN N° 224-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de abril de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 045-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARISOL TERESA TORRES FELIPE y EUGENIO HUALDIR ARIAS QUIJANO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 345,85 m<sup>2</sup>, ubicado al costado derecho de la vía asfaltada que conduce a Los Angeles-Estuquiña, en el sector denominado "El Rayo", 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 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 31 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30861-2015), Marisol Teresa Torres Felipe y Eugenio Hualdir Arias Quijano (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de Marisol Teresa Torres Felipe (fojas 3); **ii)** copia simple del documento nacional de identidad de Eugenio Hualdir Arias Quijano (fojas 4); **iii)** certificado de búsqueda catastral del 4 de junio de 2015, emitido por Mirelly Genit Ticona Celis, abogado certificador de la Zona Registral N° XIII- Sede Tacna (fojas 6); **iv)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero civil Rodolfo Oreste Baldi Burga (fojas 10); **v)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio", suscrito por el ingeniero civil



Rodolfo Oreste Baldi Burga en abril de 2015 (fojas 12); **vi**) copia certificada del contrato de traspaso de posesión de granja y lote de vivienda de fecha 18 de mayo del 2007, (fojas 13); **vii**) copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión del 27 de enero de 2010, suscrito por Oscar Emilio Arenas Zapata, Juez de Paz Los Ángeles de Moquegua (fojas 15); **viii**) copia certificada de la constatación de posesión de febrero de 2007, suscrito por Armando Quispe Coalla, Teniente Gobernador El Rayo Huarancane Occolla (fojas 16); copia legalizada de la constancia de posesión del 22 de octubre de 2007, suscrito por Celedonio Flores Vilca, Sub prefecto (e) de la Provincia de Mariscal Nieto (fojas 17); **ix**) copia simple del Certificado de Damnificado N° 7996-2001, emitido por la Jefatura de la División de Planeamiento de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 18); **x**) recibos de suministro eléctrico emitido por la empresa Electrosur S.A correspondientes a los meses de junio del 2010 y mayo del 2015 (fojas 19 y 20); **xi**) copia certificadas de la declaración jurada por concepto de Impuesto Predial del año 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002 y 2001 (formatos HR y PU y recibos de pago) (fojas 23-54).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 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° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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° del "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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes (...)*".

7. 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.



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

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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, el Certificado de Búsqueda Catastral del 4 de junio del 2015 presentado por "los



## **RESOLUCIÓN N° 224-2016/SBN-DGPE-SDDI**

administrados”, concluye entre otros, que: “(...) *el predio solicitado a la fecha se encuentra totalmente sobre ámbito que no se puede determinar sus antecedentes registrales (...)*”.



**11.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 361-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (fojas 55). En dicho informe se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)”

- 4.1 *El predio, materia de venta no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Por el cual según el artículo 48° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, no se puede realizar ningún acto de disposición sobre dicho predio.*
- 4.2 *De las coordenadas del predio al insertar sobre la Base única SBN se observa que “el predio” recae parcialmente sobre la pista asfaltada que conduce de Los Ángeles a Estuquiña, por lo que las coordenadas no serían las correctas.*
- 4.3 *De acuerdo a las conclusiones del certificado de búsqueda catastral indica: el predio solicitado a la fecha se encuentra totalmente sobre ámbito que no se puede determinar sus antecedentes registrales, fecha 04 de junio 2015.*

“(...)”

**12.** Que, en el caso concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, motivo por el que no puede ser objeto de venta directa, hasta que no se efectuó su inscripción a favor del Estado, tal como lo prescribe el artículo 48° de “el Reglamento” según el cual: “*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 (...)*”. No obstante ello, esta Subdirección, mediante Memorando N° 891-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016, ha solicitado a la Subdirección de Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme sus atribuciones.

**13.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0251-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016.



**SE RESUELVE:**



**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARISOL TERESA TORRES FELIPE y EUGENIO HUALDIR ARIAS QUIJANO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO: DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I N° 5.2.1.8



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