

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 316-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 052-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CECILIO ZAPANA RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio denominado Lote A de 7 086,91 m², ubicado en la carretera Vía Toquepala, Sector Chen Chen, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y 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 17 de enero de 2018 (S.I. N° 01700-2018), por Cecilio Zapana Ramos (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de su DNI (fojas 2); **b)** copia fedateada de certificado de posesión N° 365-2006-GDUA/MPMN, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 06 de octubre de 2006 (fojas 3); **c)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 002-2018-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 10 de enero de 2018 (fojas 4); **d)** copia certificada del Acta de diligencia judicial de constatación de posesión de terreno con fines industriales, emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Chen Chen, el 14 de marzo de 2013 (fojas 6); **e)** copia certificada del plano perimétrico, PP-01, suscrito por el ingeniero civil Carlos Huapaya Chumpitaz,

en octubre de 2017 (fojas 60); y, **f**) copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, el 10 de noviembre de 2017 (fojas 63).

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2018 (S.I. N° 02276-2018) (fojas 91) Antonio Jesús Cuaila Marca, adjunta entre otros, copia simple de la carta poder simple otorgado por “el administrado” para que lo represente en el presente procedimiento (fojas 92).

5. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

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

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

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, los antecedentes registrales y el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, el 10 de noviembre de 2017 (fojas 63), emitiéndose el Informe Preliminar N° 293-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2018 (fojas 96), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i**) 16,68 m² (0,24% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Moquegua en la partida registral N° 11007286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 102); **ii**) 7 070,23 m² (99,76% de “el predio”) se encuentra sobre área que no cuenta con predios inscritos; y, **iii**) presentan zonificación UDET 01 SP7 Sub Sector 01-Vivienda, Área Urbana Actual, y además, 1 575,00 m² (22,22% de “el predio”) se superpone gráficamente sobre parte de vía consolidada.

11. Que en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que “el predio” se encuentra parcialmente (0,24% de “el predio”) inscrito a favor de la Gobierno Regional de Moquegua en la partida registral N° 11007286, y el área remanente (99,76% de “el predio”) recae sobre área que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que no es posible



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 316-2018/SBN-DGPE-SDDI

realizar acto de disposición alguno sobre "el predio" de acuerdo a la normativa citada en el séptimo considerando de la presente Resolución, asimismo "el predio" se encuentra parcialmente en área de vía por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"².

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia y no constituye un bien de libre disponibilidad, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de "el administrado" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

13. Que, no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la inscripción registral a favor del Estado del área remanente de 7 070,23 m² que representa el 99,76% de "el predio".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 549-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 354-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CECILIO ZAPANA RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
POI 8.0.1.8



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

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:
(...)

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.