

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 319-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de mayo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 091-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YOBANI BENITO AGUILAR MAQUERA Y OTROS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 735,779 m<sup>2</sup>, ubicado al Noreste del Sector Cristo Blanco, entre el AA.HH. Mariscal Nieto y el Proyecto Integral Pueblo Libre – Sector el Terminal, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 27 de enero de 2017 (S.I. N° 02703-2017), por Yobani Benito Aguilar Maquera y otros (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copias simples del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 4); **b)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero topógrafo y agrimensor Jorge Luis Maldonado Sotomayor, en octubre de 2016 (fojas 11); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero topógrafo y agrimensor Jorge Luis Maldonado Sotomayor, en octubre de 2016 (fojas 13); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero topógrafo y agrimensor Jorge Luis Maldonado Sotomayor, en octubre de 2016 (fojas 14); y **e)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Regional de Moquegua de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos el 27 de octubre de 2016 (fojas 15).



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 compra venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del 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 un predio de dominio privado del Estado, 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 nuestro “Reglamento”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, es preciso indicar que de la búsqueda catastral del 27 de octubre de 2016 presentada por “los administrados” (fojas 15), se advierte que “el predio” materia de solicitud se encuentra parcialmente sobre un ámbito inscrito en la partida N° P08040314 y sobre un ámbito donde no se han detectado predios inscritos.

11. Que, la información indicada ha sido corroborada con el Informe de Brigada N° 542-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2017 (fojas 64), determinando, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1 “El predio” se superpone gráficamente de la siguiente manera:
  - Parcialmente en 1 734,71 m<sup>2</sup> (99.94%) sobre un ámbito **sin antecedentes registrales a favor del Estado**.
  - El resto de área de 1,07 m<sup>2</sup> (0.06%) sobre un ámbito inscrito en la Partida Registral N° **P08040314** del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna, Oficina Registral de Moquegua, correspondiente a la Mz H Lote 7 del AA.HH. Proyecto Integral Pueblo Libre – Sector el Terminal, de titularidad del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)**, de área 1 173,00 m<sup>2</sup> y cuyo Uso indica **Área Verde / Área Arborización**.
- 4.2 “El predio” se superpone en su totalidad sobre la Zona denominada: “**SP-08 Equipamiento – Recreación**”, de acuerdo al Plan de Promoción y Control de Uso



## **RESOLUCIÓN N° 319-2017/SBN-DGPE-SDDI**

del Suelo para la ciudad de Moquegua, que forma parte del Plan Director de Moquegua - Samegua 2003-2010.

- 4.3 No es posible realizar la evaluación técnica de "el predio" por alguna de las causales de compraventa directa indicadas en el artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda y sus modificatorias (15-03-2008).

(...)"

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de evaluación de los antecedentes registrales, se desprende respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** 1 734,71 m<sup>2</sup> (representa el 99.94%) no cuenta con antecedente gráfico registral; y, **ii)** 1,07 m<sup>2</sup> (representa el 0.06%) se superpone con la partida registral N° P08040314, inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 18).

13. Que, en consecuencia, está demostrado que el área de 1 734,71 m<sup>2</sup> (representa el 99.94% de "el predio"), no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado, por lo que no puede ser materia de actos de disposición, en tanto que, de acuerdo al artículo 48° de "el Reglamento" concordado con la norma glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, todo acto de disposición requiere que se haya concluido con la inscripción del derecho a favor del Estado. No obstante ello, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

14. Que, por su parte, el área de 1,07 m<sup>2</sup> (representa el 0.06% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la medida que viene siendo objeto del procedimiento de formalización a su cargo, en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional, así como aquellos que se encuentran bajo su administración, por lo que dicha área tampoco puede ser materia de venta directa por parte de esta Superintendencia.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "los administrados"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0373-2017/SBN-DGPE-SDDI de 23 de mayo de 2017.





**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **YOBANI BENITO AGUILAR MAQUERA Y OTROS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- PONER** en conocimiento de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.



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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES