

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 320-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:



El Expediente N° 189-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EUSEBIA SOLEDAD MENDOZA MANCHEGO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 400,00 m², ubicada en el Lote 01, Mz. P del Asentamiento Humano Marginal Estuquiña, en el 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 (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 febrero de 2018 (S.I. N° 06555-2018), Eusebia Soledad Mendoza Manchego, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del acta de constatación de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Samegua el 9 de enero de 1998 (fojas 4); **b)** copia simple de la copia informativa de la partida registral N° P08011956, expedida por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Moquegua, el 24 de mayo de 2011 (fojas 11); y, **c)** plano perimétrico, lámina N° PP1, suscrito por el ingeniero agrícola José A. Villavicencio M., en febrero de 2018 (fojas 13).

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 de manera excepcional objeto de 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 346-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 14), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de la evaluación de la documentación técnica presentada se obtuvo un área de 414,4608 m², la cual será materia de la presente evaluación; **ii)** se encuentra inscrito en la partida registral N° 05001619 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua a favor del Estado representado por el Ministerio de Educación - Dirección Sub Regional de Educación Moqueguana (fojas 16); **iii)** se encuentra inscrito en la partida P08011956 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Moquegua a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y afectado en Uso a favor del Ministerio de Educación (fojas 17) por lo que existe duplicidad con la referida partida N° 05001619; y, **iv)** se encuentra en área de equipamiento urbano de servicios públicos complementarios destinado a Educación, por lo que constituye un bien de dominio público.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 320-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



11. Que, en virtud de lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución “el predio” no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento” conforme lo señala el considerando que antecede.



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que si bien es cierto “la administrada” no señala el predio de su propiedad que es el único acceso y colindante a “el predio”, se prescinde de solicitar a “la administrada” dicha información, en la medida que ha quedado establecido en la presente resolución la improcedencia de la solicitud de venta directa al no constituir “el predio” titularidad del Estado representado por esta Superintendencia.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión a efectos de que evalúe el inicio del procedimiento de reversión de “el predio” y para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 del “ROF de la SBN”.



14. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe asumir la titularidad de “el predio” de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

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, 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° 546-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0359-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada **EUSEBIA SOLEDAD MENDOZA MANCHEGO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8



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