



RESOLUCIÓN N° 721-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 702-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **REBECA MAQUERA LUPACA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 600,00 m², ubicado en el sector Pampa Inalámbrica, distrito El Algarrobal, provincia de Ilo, 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 24 de agosto de 2017 (S.I. N° 28554-2017) Rebeca Maquera Lupaca (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia simple de su documento nacional de identidad (foja 8); 2) memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio, de marzo de 2015 (foja 9 al 12); 3) plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio, de marzo de 2015 (foja 13); 4) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ilo Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, el 28 de junio de 2017 (foja 15 al 18); 5) copia legalizada del Certificado de Zonificación y Vías N.° 019-2017-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de



la Municipalidad Provincial de Ilo, el 3 de julio de 2017 (foja 19 al 22); **6)** copia legalizada del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitida por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de la Corte Superior de Justicia de Moquegua el 26 de junio de 2008 (foja 23); **7)** copia simple de la Carta N° 63-2016-TRANSOARENCIA/DRA.MOQ. emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua el 7 de julio del 2016 (fojas 24); **8)** copia simple del Oficio N° 203-2016-DSFLPA.DRA.MOQ. emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua el 7 de julio del 2016 (fojas 25); **9)** copia simple del Oficio N° 565-2016/GRM-GREM.M emitida por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua el 13 de junio del 2013 (fojas 27); **10)** copia simple del Informe N° 032-2016-JCM/GREM.M por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua el 10 de junio del 2016 (fojas 28); **11)** copia simple del Oficio N° 1002-2014-DDC-MOQ/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura del Ministerio de Cultura el 4 de diciembre del 2014 (Fojas 30); **12)** copia del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua el 4 de diciembre de 2014 (fojas 31 y 32); **13)** 3 fotografías a color sin fecha de emisión (foja 33); y, **14)** CD conteniendo información técnica digital de "el predio" (foja 34).



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 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, "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 titularidad 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) 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 la solicitud.

7. Que, por su parte, el 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 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° 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 de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden,



RESOLUCIÓN N° 721-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 se procedió a evaluar la documentación técnica y el certificado de búsqueda catastral presentado por "la administrada" (fojas 15 al 18), emitiéndose el Informe Preliminar N° 278-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2017 (fojas 36), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en un ámbito sin antecedente registral; **y, iii)** cuenta con zonificación de Protección Ambiental Laderas (ZPAL) de conformidad con el plano de zonificación urbana (lámina PDU-27) del Plan Director de la ciudad de Ilo aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y ratificada por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento"¹, concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir "el predio" a favor del Estado, "la administrada" deberá tener en cuenta que "el predio" se encuentra en zonificación ZPAL- Zona de Protección Ambiental Laderas, en la cual queda prohibido todo tipo de edificación de tipo permanente o eventual; y no se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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.

¹ Artículo 48°.-

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 (...)

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1432-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.º 883-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **REBECA MAQUERA LUPACA**, 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 considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.Nº 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