



RESOLUCIÓN N° 174-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 201-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA MADRE DE CRISTO**, representada por Pablo Mamani Arpasi, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 676,66 m² ubicado al oeste de la ciudad de Moquegua, sector Pampas de San Francisco, 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 10 de marzo de 2017 (S.I. N° 07274-2017) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA MADRE DE CRISTO**, representada por Pablo Mamani Arpasi, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (foja 3); **b)** copia del testimonio de constitución de asociación de "la administrada" del 20 de agosto de 2010 (foja 4); **c)** copia simple de la partida registral N° 11022790 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (foja 16); **d)** certificado de vigencia d poder emitido por la Oficina Registral de Moquegua, el 9 de enero de 2017 (foja 22); **e)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el arquitecto Jorge Chura Esquinarila, de enero de 2017 (foja 24); **f)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Jorge Chura Esquinarila, de enero de 2017 (foja 26); **g)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua, el 1 de julio de 2015 (foja 30); **h)** copia simple de la partida registral N° 11002285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 36); **i)** copia simple de la Resolución N° 033-2002/SBN-GO-JAR emitido por esta Superintendencia (foja 38); **j)** copia simple de la escritura pública de transferencia de dominio otorgado por el Estado a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (foja 47); **k)** copia simple de la constancia de



posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto a favor de "la administrada" para instalación de servicios básicos, del 4 de junio de 2012 (foja 54); **l)** copia de las constancias de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del Centro Poblado San Antonio, a favor de personas naturales, del 22 y 23 de agosto de 2010 (foja 55); **m)** copia de las declaraciones juradas emitidas por la Municipalidad del Centro Poblado San Antonio, de los años 2016, 2013, 2012, 2011 y copia del recibo de pago con sello de cancelación del 20 de diciembre de 2013 (foja 70); **n)** copia simple de los Oficios N° 072-2017-COFOPRI/OZMOQ del 24 de enero de 2017 y N° 000051-2017/DDC MOQ/MC del 6 de febrero del 2017 (foja 79); **ñ)** copia del Oficio N° 013-2017-GR-M/GERCETUR-MOQ emitido por el Gobierno Regional de Moquegua, el 2 de febrero de 2017 (foja 84); **o)** Copia del Oficio N° 020/3ª Brig Blin/C-CP/09.00 emitido por el Ministerio de Defensa, el 23 de enero de 2017 (foja 88); **p)** imágenes fotográficas (foja 92); **q)** plano de propuesta de lotización de "el predio" suscrito por el arquitecto Jorge Chura Esquinarila, de enero de 2017 (foja 108); y, **r)** archivo digital (foja 113).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 389-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017 (foja 114), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área inscrita a favor del Estado representado por el Ministerio de Vivienda y Construcción en la partida registral N° 05013289 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 116); **ii)** respecto del predio inscrito en la partida registral N° 11002285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 36) al que se refiere "la administrada", este no guarda superposición gráfica con "el predio"; y, **iii)** de la lectura de la solicitud presentada se advierte que vendría usando "el predio" con fines de vivienda; siendo que, no ha sido posible determinar la zonificación de "el predio"; por lo que, de ser necesario, deberá presentar certificado de zonificación y copias, certificado de parámetros urbanísticos otro documento emitido por la Municipalidad competente.



8. Que, en ese sentido, esta Subdirección solicitó a la Oficina de Registros Públicos, el título archivado 7519 de la partida registral N° 05013289 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, correspondiente a la inscripción de "el predio"; siendo que remitido el título requerido, se observó que mediante Resolución Directoral Regional N° 010-88-VC-6200 emitida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, el 20 de junio de 1988 (foja 124), en la cual se resuelve en su artículo segundo que se dispone la

RESOLUCIÓN N° 174-2019/SBN-DGPE-SDDI



inscripción en primera de dominio a favor del Estado. Por lo que, mediante Oficio N° 1805-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2017 (foja 130) reiterado con el Oficio N° 3269-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2017 (foja 132) se requirió a la Oficina Registral de Moquegua, la rectificación del asiento de inscripción, a favor del Estado. Cabe señalar que tal requerimiento fue puesto en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N° 122-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018, documento que fue notificado el 8 de febrero de 2018 (foja 135), en la dirección consignada en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución.

9. Que, de la lectura de su solicitud se observa que señaló como sustento de su solicitud la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento"; sin embargo a continuación describe "posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010", lo cual corresponde a la causal d)² del referido artículo; y asimismo, de la revisión de la documentación presentada se observa que ha presentado actas de constancias de posesión emitidas por el Juzgado de Paz del Centro Poblado San Antonio, el 22 de agosto de 2010, actas que han sido emitidas a favor de personas naturales y por diversos lotes sin señalar las áreas por las cuales fueron otorgadas; y finalmente, la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto a favor de "la administrada" para instalación de servicios básicos, del 4 de junio de 2012 (foja 54), las declaraciones juradas emitidas por la Municipalidad del Centro Poblado San Antonio, de los años 2016, 2013, 2012, 2011 y el recibo de pago con sello de cancelación del 20 de diciembre de 2013 (foja 70), son documentos emitidos con posterioridad a las fechas requeridas para el cumplimiento de alguna de las causales antes señaladas.

10. Que, revisada la partida registral en análisis, se observó que obra en el asiento C00002, la rectificación de oficio, en el sentido de que se consignó erróneamente el nombre del titular del predio, correspondiendo como propietario el Estado. En ese sentido, siendo que "el predio" recae sobre área de titularidad del Estado y del análisis de la documentación descrita en el párrafo anterior, se emitió el Oficio N° 3834-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 (foja 141) mediante el cual se requirió a "la administrada" lo siguiente: **a)** señalar de manera clara y precisa si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **b)** presentar para el caso de la causal c) los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros, urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; y, **c)** para el caso de la causal d) medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



de tres (3) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas.

11. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 28 de diciembre de 2018, según consta en el Acta de Notificación bajo puerta N° 000750 (foja 140), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5³ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 27 de diciembre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 24 de diciembre de 2018.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 143) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

13. Que, de otro lado, corresponde 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.

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.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 177-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 208-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA MADRE DE CRISTO**, representada por Pablo Mamani Arpasi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4.



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

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.