

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 390-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El expediente N.º 422-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS II** representada por su presidente **MARTHA ROSMERY NOVA ALE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 787,03 m², ubicada al sur este de la Asociación de Vivienda 8 de Diciembre y al Este del Centro Poblado San Antonio, en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11037369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua – Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, con CUS N.º 101821, 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.º 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 9 de junio de 2017 (S.I. N.º 18578-2017), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS II** representada por su presidente **MARTHA ROSMERY NOVA ALE** (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 3); **b)** copia legalizada del acta de constatación de posesión emitido a favor de la Asociación de Vivienda las Lomas de San Antonio de Padua el 23 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 4); **c)** copia literal de la Partida Registral N.º 11025469 emitida el 10 de abril de 2017 por la Zona Registral N°



XIII Sede Tacna (fojas 6); **d**) certificado de vigencia de "la administrada" emitido el 25 de abril de 2017 por la Zona Registral N° XIII Sede Tacna (fojas 11); **e**) copia literal de la Partida Registral N.° 11023011 emitida el 10 de abril de 2017 por la Zona Registral N° XIII Sede Tacna (fojas 13); **f**) certificado de búsqueda catastral emitido el 2 de enero de 2017 por la Zona Registral N° XIII Sede Tacna (fojas 16); **g**) copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria de "la administrada" celebrada el 19 de octubre de 2014 (fojas 39); **h**) copia simple del contrato de prestación de servicios de saneamiento otorgado por EPS Moquegua S.A. el 14 de marzo de 2013 a favor de Pileta Pública Las Lomas de San Antonio (fojas 42); **i**) copia simple de recibo de pago del 14 de marzo de 2013, emitido por EPS Moquegua S.A. a favor de Pileta Publica Las Lomas II (fojas 46); **j**) escrito presentado el 27 de diciembre de 2012 a la EPS Moquegua S.A. (fojas 48); **k**) copia legalizada de la constancia de posesión emitida a favor de "la administrada" el 28 de noviembre de 2012 por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Ambiental y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 52); **l**) copia legalizada del Certificado de Compatibilidad de Uso N.° 019-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido el 1 de diciembre de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 53); **m**) Oficio N° 1847-2013-GGR/GR.MOQ.10.0 emitido el 28 de Noviembre de 2013 por la gerencia General del Gobierno regional de Moquegua (fojas 55); **n**) estimación de riesgos de Asociación de Vivienda Las Lomas II, Centro Poblado San Antonio, distrito de Moquegua, Provincia Mariscal Nieto, Región Moquegua emitido en septiembre de 2013 (fojas 57); **o**) padrón de socios de "la administrada" (fojas 113); **p**) copia simple de memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Oscar Maman Mamani (fojas 184); **q**) copia simple de recibo de pago del 23 de julio de 2012, emitido por ELECTROSUR S.A. a favor de la Asociación Las Lomas San Antonio de Padua I (fojas 208); **r**) copia simple del contrato de suministro de energía eléctrica otorgado por ELECTROSUR S.A. el 23 de julio de 2012 a favor de la Asociación Las Lomas San Antonio de Padua I (fojas 209); **s**) 29 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 210); y, **t**) un CD-ROM (fojas 226).

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, 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. 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.

6. 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.





RESOLUCIÓN N° 390-2019/SBN-DGPE-SDDI

7. 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 006-2014/SBN".

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 77-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2017 (fojas 227), mediante el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte del predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.º 11037369 (fojas 230); y, **ii)** 45.86%, se ubica en la zona SP – 06 Sub Sector 02 con uso predominante **RESIDENCIAL-COMERCIAL**, de acuerdo al Certificado de Compatibilidad de Uso N.º 019-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido el 1 de diciembre de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 53), la cual resulta compatible con el uso de vivienda que se le viene dando.

9. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 2376-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2017 (en adelante "el Oficio 1") por el cual se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** remita copia de la primera hoja de su libro de actas así como de su libro de padrón de asociados; **ii)** precise las actividades que viene realizado sobre "el predio"; y, **iii)** presente nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, en la medida que el escrito presentado el 27 de diciembre de 2012 (fojas 48) no acredita que la Asociación las Lomas de San Antonio de Padua ha transferido la posesión del predio a favor de "la administrada", las 29 fotografías (fojas 210) constituyen documentos privados, la copia legalizada de la constancia de posesión del 28 de noviembre de 2012 (fojas 52) y la estimación de riesgos de septiembre de 2013 (fojas 57) se emitieron con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y los demás documentos se emitieron a favor de una persona jurídica distinta a "la administrada".

10. Cabe precisar que el citado Oficio fue recibido en el domicilio señalado por "la administrada", descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 8 de septiembre de 2017 por Víctor Luque Álvarez, quien se identificó con DNI N° 04417833 y declaró ser encargado (fojas 234), por lo que se encuentra debidamente notificada, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; cuerpo normativo vigente al momento de realizarse la calificación del presente procedimiento¹.

¹ 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

11. Que, asimismo, esta Subdirección mediante el Oficio N.º 658-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 236), requirió a “la administrada” que presente nueva documentación técnica, modificando el área de su petitorio al 45.86% de “el predio”, al ser sólo ésta área compatible con la actividad de vivienda, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas; el que fue notificado el 13 de abril de 2018 (fojas 237) en el domicilio señalado por “la administrada”, siendo recibido por Clorinda Yucra quien se identificó con DNI N.º 43056798, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N.º 27444; cuerpo. Asimismo, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 10 de mayo de 2018.



12. Que, mediante escrito presentado el 2 de mayo de 2018 (S.I N.º 15924-2018), dentro del plazo otorgado mediante “el Oficio 2”, “la administrada” pretende dar respuesta a los documentos descritos en el noveno y décimo primer considerando de la presente resolución (fojas 238), adjuntando nuevamente copia legalizada del Certificado de Compatibilidad de Uso N.º 019-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido el 1 de diciembre de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 246) y copia legalizada del acta de constatación de posesión emitido a favor de la Asociación de Vivienda las Lomas de San Antonio de Padua el 23 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 247), así como: **i)** copia legalizada de la memoria descriptiva, autorizada en abril de 2018 por el ingeniero civil Oscar Mamani (fojas 241); **ii)** copia legalizada del plano perimétrico autorizado en abril de 2018 por el ingeniero civil Oscar Mamani (fojas 244); **iii)** copia legalizada de un folio de un registro de padrón de socios (fojas 249); **iv)** copia legalizada del folio 1 del Libro de Actas de la Asociación de Vivienda Las Lomas de San Antonio de Padua (fojas 251); **v)** copia legalizada del folio 1 del Libro de Padron de Socios de la Asociación de Vivienda Las Lomas de San Antonio de Padua (fojas 253); y, **vi)** Un CD-ROM (fojas 256).



13. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”, corresponde determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, conforme se detalla a continuación:

13.1 Respecto a la documentación técnica y actividades que desarrolla

Toda vez que “la administrada” presenta nueva documentación técnica, se emitió el Informe Preliminar N.º 562-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (fojas 257), ampliado mediante el Informe Preliminar N.º 671-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2018 (fojas 261), con los cuales se determinó lo siguiente: **i)** “la administrada” cumplió con modificar el área de su petitorio; y, **ii)** dada la emisión de un nuevo plano de zonificación aprobado por Ordenanza Municipal N.º 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, se determinó que esta nueva área recae sobre diferentes zonificaciones, sin embargo no se puede determinar con precisión cuales son debido a la baja resolución de las imágenes del plano de zonificación colgada en la página web de la Municipalidad provincial de Mariscal Nieto.

Dado que existe un nuevo plano de zonificación, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, mediante el Oficio N.º 1514-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2018 (fojas 264) y el Oficio N.º 0023-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2019 (fojas 268), remita un certificado de zonificación de “el predio”, así como informe si las actividades de vivienda se pueden desarrollar sobre la zonificación que recaiga, respectivamente. Al respecto mediante el Oficio N.º 372-2018-GDUAAT/GM/MPMN presentado el 16 de agosto de 2018 (S.I. N.º 30298-2018) (fojas 266) y el Oficio N.º 32-2019-GDUAAT/GM/MPM presentado el 25 de





RESOLUCIÓN N° 390-2019/SBN-DGPE-SDDI

marzo de 2019 (S.I. N° 09682-2019) (fojas 272), la citada comuna remite el certificado de zonificación correspondiente e informa que la zonificación sobre la cual recae "el predio" está permitida desarrollar actividades de vivienda, respectivamente.

Por otro lado, si bien cierto esta Subdirección, solicitó a "la administrada" precise las actividades que viene realizado sobre "el predio", también lo es que de la evaluación de los documentos presentados se determinaron sus actividades, las cuales, de acuerdo a la información proporcionada por la Municipalidad, son compatibles con su zonificación, en ese sentido se prescinde de las presentes observaciones.

13.2 Respecto a los documentos que acrediten la posesión

"La administrada" presenta nuevamente la copia legalizada del acta de constatación de posesión emitida el 23 de noviembre de 2010 (fojas 4), la cual fue evaluada por esta Subdirección, en ese sentido, se concluye que no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no ha cumplido con subsanar la presente observación.

13.3 Respecto a los documentos de la Asociación

Respecto al folio de apertura del Libro de Actas (fojas 251) y Registro de Padrón de Socios (fojas 253), estos corresponden a una persona jurídica distinta (Asociación de Vivienda las Lomas de San Antonio de Padua), en consecuencia no ha cumplido con subsanar la presente observación.

14. Que, del análisis efectuado, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no subsana las observaciones formuladas por esta Subdirección, correspondiendo, por tanto, declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada y disponerse el archivo definitivo del expediente, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución.

15. 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 463-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 497 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS II** representada por su presidente **MARTHA ROSMERY NOVA ALE**, 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.º 20.1.1.4
MPF/jmp



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