

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0708-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de noviembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 316-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANTONIA ZAPANA HUAYCHAJEÑA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de **198,79 m<sup>2</sup>** ubicado en la Av. 4, Mz. M, lote 7, Sub lote 01 del A.H. Pro-Vivienda Villa Libertad en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° P66000482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS N° 119203 (en adelante “el predio”);

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), 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 estatales 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 “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
4. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2016 [S.I. N° 08997-2016 (fojas 1 y 2)], ANTONIA ZAPANA HUAYCHAJEÑA (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa de un área de 200.00 m<sup>2</sup>, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral

N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (en adelante, “área inicial”), por causal de posesión consolidada. Para tal efecto, adjunto, entre otros, los siguientes documentos: a) copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); b) copia legalizada del acta de constatación de posesión del 28 de junio de 2010 (fojas 4); c) Copia Literal de la Partida Registral N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 11 al 14); y, d) memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 15 al 21).

5. Que, mediante escrito presentado el 9 de agosto de 2016 [S.I. N° 21007-2016 (fojas 29)], “la administrada” solicita la venta directa de “el área inicial”, conforme a lo dispuesto en el literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, presentado, entre otros, el Certificado de Zonificación N° 017-2016-SGOUCA/GDUA-MPI del 2 de agosto de 2016 (fojas 31).

6. Que, mediante escrito presentado el 5 de junio de 2017 [S.I. N° 17844-2017 (fojas 42)] y el 18 de octubre de 2017 [S.I. N° 36389-2017 (fojas 69)], “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” y se continúe con la evaluación del presente procedimiento, asimismo, presenta la copia simple de la partida de matrimonio (fojas 71).

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

8. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, 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”.

9. Que, asimismo, 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.º 006-2014/SBN” establece 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.

10. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, efectuada la calificación técnica, se elaboró el Informe de Brigada N° 715-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2016 (fojas 22 y 23), ampliado mediante el Informe de Brigada N° 597-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017 (fojas 35 y 36), se ha procedido a ubicar el polígono de acuerdo a la información del Plano de Ubicación, es decir colindante al Lote 16, Mz. L, concluyéndose respecto de “el predio”, lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° P66000197 de la Oficina Registral de Ilo, con registro CUS N° 75290; ii) es un bien de dominio público al constituir un equipamiento urbano, destinado a otros usos, del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa Libertad; iii) se extinguió la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo, tal como figura inscrito en el asiento 0003 de la citada partida registral; iv) se verificó la ubicación y área del terreno solicitado, el cual es de 198,79 m<sup>2</sup>, de acuerdo a lo verificado en la inspección detallada en la Ficha Técnica N° 110-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, v) si bien el Certificado de Zonificación N° 017-2016-SGO

UCA/GDUA-MPI del 2 de agosto de 2016 (fojas 31) señala que la zonificación es “Otros Fines”, se debe tener en cuenta que la zonificación, de acuerdo al Plan Director 2002-2010 y 2012, es Residencial de Densidad Media.

12. Que, con el Informe de Brigada N° 988-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2017 (fojas 49 al 52), ampliado mediante el Informe de Brigada N° 1369-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2017 (fojas 73 al 76), se concluyó que “la administrada” cumplió con acreditar la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” de “el predio”, motivo por el cual, mediante que mediante Memorándum N° 249-2017/SBN del 10 de noviembre de 2017 (fojas 86), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa.

13. Que, con Oficio N° 181-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2018 (fojas 91), ampliado con el Oficio N° 625-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018, se solicitó a los Registros Públicos la independización de “el predio”, la cual se inscribió en la Partida Registral N° P66000482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo– Zona Registral N° XIII-Sede Tacna.

14. Que, con el Oficio N° 1285-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (fojas 99), ampliado mediante el Oficio N° 1479-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 106), Oficio N° 3339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018 (fojas 128) y Oficio N° 3824-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018 (fojas 150), se solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, realizar la tasación de “el predio”, la cual fue remitida mediante Oficio N° 2123-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 22 de octubre de 2018 [S.I. N° 38361-2018 (fojas 107 al 125)], aclarado mediante Oficio N° 2486-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 10 de diciembre de 2018 [S.I. N° 44598-2018 (fojas 129 al 149)] y Oficio N° 174-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 28 de enero de 2019 [S.I. N° 02542-2019 (fojas 151 y 152)] por dicha dirección, a través del cual se adjunta el Informe Técnico de Tasación del 6 de agosto de 2018 que establece como valor de “el predio” de US \$ 11 732,87 dólares americanos (once mil setecientos treinta y dos con 87/100 dólares), habiéndose otorgado conformidad al procedimiento mediante Informe de Brigada N° 126-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2019 (fojas 152 al 155).

15. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 398-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 [en adelante “el Oficio 1” (fojas 156)], esta Subdirección comunicó el valor del precio de venta de “el predio” a “la administrada”, remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado en el plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, en caso contrario se dará por concluido el procedimiento, con la finalidad que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, debiendo remitir a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento de conformidad con el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

16. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 1” fue dejado bajo puerta el 11 de febrero de 2019 en el domicilio que señaló “la administrada” en su solicitud a fojas 1 (fojas 157), razón por la cual se le tiene válidamente notificada, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa venció el 18 de febrero de 2019; y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, para presentar las esquelas venció el 27 de febrero de 2019.

17. Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2019 [S.I. N° 06424-2019 (fojas 158)], “la administrada”, remite las publicaciones efectuadas en el diario en el diario “La Región” (foja 160) y “El Peruano” (foja 161), del 17 y 20 de febrero de 2019, respectivamente.

18. Que, mediante escrito presentado el 10 de febrero de 2020 [(S.I. N° 03347-2020 (fojas 165)), y escrito presentado el 24 de febrero de 2020 [S.I. N° 04975-2020 (fojas 167 y 168)], “la administrada” solicita se continúe con el procedimiento de venta directa, señalando que solicitó las publicaciones en el diario “El Peruano” y “La Región” el 15 de febrero de 2019, adjuntado para ello, entre otros, los documentos siguientes: i) boleta de venta N° 23743 emitida por el diario “la Región” el 15 de febrero de 2019; y, ii) cargo de correspondencia emitida por Representaciones y Servicios Darvicg S.R.L. en la cual se señala que remite al Diario “El Peruano” documentos y que tiene como fecha detalle 20 de febrero de 2019 (fojas 170).

19. Que, mediante Oficio N° 1577-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020 [en adelante “el Oficio 2” (fojas 176)], esta Subdirección solicitó a “la administrada” acredite y/o aclare qué relación existe entre la empresa Representaciones y Servicios Darvicg S.R.L., dedicada al servicio de mensajería, con la editora del Diario Oficial “El Peruano”, a fin de verificar que la esquila ingreso en el plazo señalado en el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que presente la documentación señalada, caso contrario se dará por concluido el procedimiento, tal como se indicó en “el Oficio 1”.

20. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 4 de agosto de 2020 (fojas 176), en la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por ésta, razón por la cual se tiene por bien notificada, de conformidad con el artículo 21.4 de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas, venció el 20 de agosto de 2020.

21. Que, mediante escrito presentado el 18 de septiembre de 2020 [S.I. N° 14766-2020 (fojas 177)], “la administrada” solicitó que se le notifique los documentos del presente procedimiento al correo electrónico siguiente: antoniazapanah@gmail.com.

22. Que, en tal sentido, “la administrada” no cumplió con ingresar ante el diario Oficial “El Peruano” la esquila del aviso del procedimiento de compraventa de “el predio”, dentro del plazo señalado en el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

23. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 804-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°. DAR POR CONCLUIDO** el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la “Ley N° 29151”, seguido por **ANTONIA ZAPANA HUAYCHAJEÑA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°. Disponer** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

POI N° 20.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario