



RESOLUCIÓN N° 017-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 453-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II**, representada por su presidente Prudencio Acho Choquecota, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 88 386,74 m², ubicado en el distrito El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11018229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, asignando con CUS N° 93483, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 solicitud presentada el 27 de mayo del 2016 (S.I N° 14060-2016), la Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II, representada por su presidente Prudencio Acho Choquecota (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** carta poder simple (fojas 6); **2)** información en digital (fojas 7); **3)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de abril del 2011 (fojas 8); **4)** copia simple del documento nacional de identidad de Prudencio Acho Choquecota (fojas 9); **5)** copia simple de la relación de socios de “la administrada” (fojas 10); **6)** certificado de Vigencia de Poder del representante de “la

administrada” (fojas 12); **7)** copia literal de la partida registral N° 11015419 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo (fojas 13); **8)** copia legalizada del Acta de Asamblea General – Ordinaria de “la administrada” (fojas 18); **9)** copia legalizada de la constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Pampa Inalámbrica -Ilo (fojas 21); **10)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 29); **11)** copia simple de los documentos de identidad de los socios de “la administrada” (fojas 34); **12)** copia simple de fotografías (fojas 67); y, **13)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 73).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, su parte, en el caso concreto, cabe precisar que el supuesto invocado por “el administrado” es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento” que dice:

(...)

*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 indubitablemente 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.*

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 017-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1684-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2016 (fojas 106); el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

- 4.1 “El predio” forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales**, en la partida N° 11018229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS N° 93483.
- 4.2 “El administrado” deberá presentar documentación técnica conforme se encuentra establecido en los literales f y g del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014-SBN”, del procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, de la siguiente manera:
- Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
 - Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- 4.3 Al haberse acogido a la causal “c” de venta directa, “el administrado” deberá presentar documento original o copia legalizada del mismo, que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida (certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente), con el fin de verificar la compatibilidad de uso con la zonificación establecida.
- 4.4 Según la base gráfica de trámites, se aprecia que “el predio” se encuentra superpuesto tanto parcialmente como totalmente con las SI'S Nros 22513-2014, la cual se encuentra pendiente, 20073-2015, la cual se encuentra atendida, 17796-2013, 13278-2011 y 05457-2012, correspondientes a trámites de subasta pública concluidos, Memorándum N° 0191-2016/SBN-PP, relacionado con la SI N° 29923-2015, la cual se encuentra atendida, 01464-2016, la cual se encuentra pendiente y 14059-2016, el cual se encuentra atendida. Asimismo consultada la base gráfica de recuperación (SDS), se superpone casi en su totalidad con el ámbito materia del Memorándum N° 0349-2015/SBN-DGPE-SDS, respecto de una solicitud de recuperación extrajudicial, acto que tiene origen en la SI N° 22513-2014.



(...)

13. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, tenemos respecto de este lo siguiente: **1)** se superpone totalmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11018229 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, asignado con CUS N° 93483.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 2714-2016/SBNSDDI (en adelante “el oficio”) del 14 de noviembre del 2016 (fojas 115), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “la administrada”; por lo que, se le requirió lo siguiente:

(...)

Estando al resultado de la evaluación señalada precedentemente, se ha determinado que la documentación técnica no cuenta con autorización por ingeniero o arquitecto colegiado, conforme a los literales f y g del numeral 6.2. de la Directiva N° N° 006-2014/SBN, siendo necesario presentar la siguiente documentación técnica:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que la Constatación Judicial de Posesión del 30 de noviembre del 2010; la cual ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; no constituyendo documento idóneo para demostrar la antigüedad de posesión.

Por tanto, de lo consignado en su solicitud, se advierte que su pedido de venta directa se sustenta en la causal “c” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que se requiere acredite documentalmente la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN, para lo cual, **deberá** adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Adicionalmente, deberá adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.





RESOLUCIÓN N° 017-2017/SBN-DGPE-SDDI

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)



15. Que, conforme consta en el Acta de Notificación N° 154143 (fojas 114), “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito indicado en el tercer considerando de la presente resolución. No obstante, se puede advertir que fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 18 de noviembre del 2016 al no encontrarse “la administrada” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 17 de noviembre del 2016. Asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (N° de Pisos: 1, Puerta: fierro, Color: madera, Pared: - , Color: amarillo); teniéndose por bien notificada a “la administrada” de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444¹. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) día hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se **venció el 14 de diciembre del 2016**.



16. Que, mediante escrito presentado el 16 de diciembre del 2016 (S.I. N° 34914-2016), es decir fuera del plazo otorgado en “el Oficio”, “la administrada” solicita la ampliación de plazo con la finalidad de cumplir con subsanar lo solicitado en “el oficio” toda vez que según dice – el plazo otorgado es muy corto adjuntando para ello la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Prudencio Acho Choquecota (fojas 123); y, **b)** copia del cargo del escrito de solicitud de formalización de contribuyente presentado el 15 de diciembre del 2016 ante la Municipalidad Distrital de El Algarrobal (fojas 120).



17. Que, en virtud a lo establecido en el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” la ampliación de plazo para subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección sólo puede ser otorgado por igual término y por única vez, siempre que se solicite antes de su cumplimiento. En el caso en concreto, la solicitud ha sido presentada con posterioridad al plazo otorgado en “el Oficio”.

18. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el oficio” en la medida que tal como se indicó en él, décimo sexto y décimo

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.”

séptimo considerando "la administrada" no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección dentro del plazo otorgado; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, asimismo, 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0018-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II**, representada por su presidente Prudencio Acho Choquecota, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES