



## **RESOLUCIÓN N° 129-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 504-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HUMBERTO LEONIDAS HERRERA RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 530 583,62 m<sup>2</sup>, ubicado en la Pampa Inalámbrica, Sub Lote 1, altura del Km. 3.5 de la Carretera Panamericana Sur, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11013305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signada con CUS N° 55050, 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 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 (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 21 de agosto de 2015 (S.I. N° 19568-2015), Humberto Leonidas Herrera Rodríguez (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia certificada de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** copia literal de la Partida N° 11013305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 7); **c)** plano perimétrico (U-1) de “el predio”, de agosto de 2015 (fojas 8); **d)** plano de ubicación y localización (U-1) de “el predio”, de agosto de 2015 (fojas 9); **e)** memoria descriptiva de “el predio”, de agosto de 2015 (fojas 12); **f)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular emitida



el 18 de julio de 1995 por el Juez Especializado en lo Penal de la provincia de Ilo (fojas 14); **g)** copia certificada de la Sentencia N° 491, emitida el 10 de noviembre de 1999 por la Jueza Especializada en lo Penal de la provincia de Ilo (fojas 16); **h)** copia simple de la Resolución N° 83, emitida el 26 de abril del 2000 por la Sala Penal de Ilo (fojas 29); y, **i)** copia certificada de la Resolución N° 91, emitida el 26 de mayo de 2006 por el Juez Titular del 1er Juzgado Mixto de Ilo (fojas 31).



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 "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1407-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de octubre de 2015 (fojas 33), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con un área de 530 583,62 m<sup>2</sup>, inscrita gráficamente dentro de la partida N° 11013305, con registro SINABIP N° 1136 - Moquegua (CUS 55050).



## RESOLUCIÓN N° 129-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.2 El predio, según información de las bases temáticas de la SBN, correspondiente a la Municipalidad Provincial de Ilo, se encuentra el plan director de la Ciudad de Ilo 2001-2010, lámina PDU-27, elaborada por el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano – INADUR – Municipalidad Provincial de Ilo, encontrándose la zonificación:

- Rur (Reserva Urbana Residencial), un área de 427 175,70 m<sup>2</sup>. (80.51%)
- IE (Industria Elemental Liviana), un área de 75 361,10 m<sup>2</sup>. (14.20%)
- IL (Industria Liviana), un área de 28 046,81 m<sup>2</sup>. (5.29%)

4.3 El administrado solicita la venta directa por causal "C", posición consolidada, según las imágenes referenciales del google earth, a partir del año 2,003 se aprecian unas cuantas viviendas (13 % del área aproximadamente); al año 2010 la ocupación es mayor con casitas distribuidas por todo el predio, asimismo según imágenes fotográficas del Street View de enero 2014, las viviendas se aprecian desocupadas.

(...)"

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, se advierte que "el predio" se superpone con el área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° 11013305 del Registro de Predios de Ilo (fojas 35).

12. Que, mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26195-2015), "el administrado" nos solicita que emitamos pronunciamiento (fojas 40).

13. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, para lo cual mediante Oficio N° 2401-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2015 (en adelante "el Oficio") (fojas 42), se requirió a "el administrado" lo siguiente:

"(...)

De la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, se advierte que usted solicita acogerse a la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; por lo que, a fin de sustentar su pedido, ha presentado los siguiente documentos: 1) Acta de Inspección Ocular del 18 de julio de 1995, emitido por el Juzgado Penal de la Provincia de Ilo, cabe precisar que no se ha podido determinar que correspondan de manera indubitable a "el predio". Asimismo, como se menciona en dicha acta se ha podido constatar la presencia de terceros en posesión del terreno ( miembros de la Asociación Villa Fujimori y de la Asociación o Asentamiento Humano Los Angeles); 2) Sentencia N° 491, Resolución N° 76 del 10 de noviembre de 1999 emitido por el Juzgado Penal de Ilo, referido al delito de usurpación y otros; y, 3) Resolución N° 83 del 26 de abril de 2000; y, 4) Resolución N° 91 del 26 de mayo de 2006, emitido por el Primer Juzgado Mixto de Moquegua, referido al delito de apropiación ilícita y otros.

El numeral 1.2 del artículo IV del título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, prescribe que "la regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo"; por lo que, en el presente caso, se aplicará el Código Procesal Civil respecto del sistema probatorio, en tanto que resulta compatible con el procedimiento de venta directa. Siendo así, es oportuno acotar que el artículo 197° del Código Procesal Civil prescribe que "todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada".

En tal sentido, efectuada la valorización de la documentación presentada, se advierte que no son suficientes para generar convicción sobre el ejercicio de la posesión con



anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En consecuencia, de conformidad con el artículo 77° de "el Reglamento" y la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá cumplir con presentar nuevos medios probatorios que acrediten la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, tales como:

- a) 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- b) 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 posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- d) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

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.

**Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

Además, se le informa 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 N° 27444, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados 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.

(...)"

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **a)** presentar medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, **b)** presentar certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida.

15. Que, es conveniente precisar que conforme consta en el Acta de Notificación N° 115719 (fojas 41), "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado en la solicitud de venta directa (fojas 1) y dejado bajo puerta el 4 de diciembre de 2015 en la segunda visita, al no encontrarse a "el administrado" u otra persona en el domicilio señalado; razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo establecido en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.<sup>1</sup>

16. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 4 de diciembre de 2015, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más tres (3) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 31 de diciembre de 2015.**

<sup>1</sup> 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.



## **RESOLUCIÓN N° 129-2017/SBN-DGPE-SDDI**



17. Que, dentro del plazo legal otorgado, “el administrado” mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30190-2015) (fojas 44), pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **a)** copia simple del Plano de Zonificación y Uso de Suelo (PIU-01), emitido en diciembre de 2011 por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 48); **b)** copia simple del Plano de Sistema Vial (PIU-02), emitido en diciembre de 2011 por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 49); **c)** copia simple del Plano del Área Remanente de la partida N° 11001320 (fojas 50); y, **d)** copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido el 17 de diciembre de 2015 por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 51).



18. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución “el administrado” petitionó la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe cuatro requisitos **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



19. Que, en el caso en concreto, corre en autos la memoria descriptiva de marzo de 2015 (fojas 12), acta de inspección ocular del 18 de julio de 1995 emitida por el Juez Especializado en lo Penal de Ilo (fojas 14) y la sentencia N° 491 del 10 de noviembre de 1999 emitida por el Juez Especializado en lo Penal de Ilo (fojas 16); documentación adjuntada por “el administrado” y de la cual se desprende que viene destinando “el predio” para fines de vivienda.

20. Que, asimismo “el administrado” a fin de subsanar la segunda observación enumerada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, adjuntó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 96-2015-SGOUCA/GDUA-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo el 17 de diciembre de 2015 (fojas 51), según el cual “el predio” cuenta con Zonificación Industria Elemental (I1) y Zonificación Industria Liviana (I2), las cuales según el cuadro de compatibilidades de uso del plano de zonificación y usos de suelos, son incompatibles con el uso que le viene dando a “el predio” (vivienda).

21. Que, lo indicado en el considerando que antecede ha sido corroborado a través del Informe de Brigada N° 0005-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2017 (fojas 54), el cual concluyó en relación a la zonificación de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

- 4.3 Aproximadamente el 69% del área total de “el predio” recae sobre la zona denominada “**INDUSTRIA ELEMENTAL- I1**”, mientras que el resto de aproximadamente el 31% del área total de “el predio”, recae sobre la zona denominada “**INDUSTRIA LIVIANA - I2**”, lo cual **no es compatible con el uso residencial** que se le viene dando a “el predio” ocupado por algunas viviendas, de acuerdo al Plano de Zonificación y Uso del Suelo de la Municipalidad Provincial de Ilo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y sus modificatorias, a la información de la Ficha Técnica N° 0839-2015/SBN-DGPE-SDS de fecha 14-07-2015 y al Cuadro de Compatibilidad de Usos anexo al Certificado de Parámetros

4.4 Por la zona Norte de "el predio" atraviesa una Red Vial Vecinal denominada "Empalme MO-539 – Empalme R2", del tipo: Trocha, con ancho entre 3,50 a 4,50 m. y registrado a dic. 2014, información que fue obtenida de la Base Temática del MTC con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)"

22. Que, en virtud de lo señalado en el vigésimo y vigésimo primer considerando de la presente resolución ha quedado determinado que "el predio" se encuentra dentro de la Zonificación Industria Elemental (I1) y Zonificación Industria Liviana (I2), las cuales no son compatibles con el uso de vivienda que viene desarrollando "el administrado", deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Asimismo, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como por ejemplo la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio", al haberse determinado el incumplimiento de uno de ellos.



23. Que, a mayor abundamiento, debemos señalar que en el numeral 4.4 del informe de brigada citado en el vigésimo primer considerando de la presente resolución, se advirtió de la revisión de la Base Temática del MTC con la que cuenta esta Superintendencia, que por la zona norte de "el predio" atraviesa una Red Vial Vecinal denominada "Empalme MO-539-Empalme R2", del tipo: Trocha, con ancho entre 3,50 a 4,50 m., la cual fue registrada en diciembre del 2014.



24. 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 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0153-2017-SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUMBERTO LEONIDAS HERRERA RODRÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.-**  
POI 5.2.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES