



RESOLUCIÓN N° 136-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 394-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS JIMMY GUZMÁN CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 200,00 m², que forma parte de un área de mayor extensión de 1 077,69 m², ubicada en la Pampa Inalámbrica en el Asentamiento Humano "Asociación Pro-Vivienda Villa La Libertad", Mz. L, Lt. 17, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la partida N° P66000197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signada con CUS N° 75290, 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° 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 el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 11 de abril de 2016 (S.I. N° 08989-2016), Carlos Jimmy Guzmán Cruz (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por cuanto señala que ejerce posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia certificada del acta de constatación de posesión del 28 de junio de 2010, expedida por el Juzgado de Paz – 3ra Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 6); **c)** copia certificada del acta de constatación judicial de posesión del 10 de abril de 2012, expedida por el Juzgado de Paz – 3ra Nominación

Pampa Inalámbrica – Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 7); **d**) copia certificada del acta de constatación de posesión y vivencia del 27 de febrero de 2015, expedida por el Juzgado de Paz – 1ra Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 8); **e**) copia literal de la partida N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 10); **f**) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 14); **g**) plano de ubicación de “el predio” (PU-01), de marzo de 2016 (fojas 19); y, **h**) plano perimétrico de “el predio” (P-01), de marzo de 2016 (fojas 20).

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” 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° 837-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2016 (fojas 21), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 136-2017/SBN-DGPE-SDDI



"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del **Estado, en la partida N° P66000197** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, signado con Registro SINABIP N° 1507 del Libro de Moquegua y Registro CUS N° 75290, con Uso: (**área destinada a OTROS USOS**), con un área inscrita de 1 077,69 m². Cabe indicar que visto el asiento 0003 de esta partida se realizó la extinción de la afectación en uso que fuera otorgado a la Municipalidad Provincial de Ilo por incumplimiento de la finalidad reasumiendo la administración del mismo el Estado de conformidad con la Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29.09.2015 sin embargo no se canceló el uso del suelo del predio inscrito en la presente partida de Otros Usos.

4.2 Consultado en la Base Gráfica de "COFOPRI", que obra en esta Superintendencia, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 049-COFOPRI-2008-OZMOQ del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, visualizándose en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que el Lote 17 de la Mz. L, que corresponde al predio inscrito del cual forma parte "el predio" ha sido aprobado como **Servicios Públicos complementarios para OTROS FINES.**

"(...)"



11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de partida N° P66000197 (fojas 26), se concluye respecto de "el predio" que, si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, así como se ha extinguido la afectación en uso otorgada por COFOPRI en favor de la Municipalidad Provincial de Ilo, en virtud de la Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre de 2015; también lo es que proviene de un proceso formalización de la propiedad informal en la que COFOPRI determinó que corresponde a un equipamiento urbano, bien de dominio público .

12. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello "el administrado" cumplir con acreditar la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 230-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 34), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:

"(...)"

Cabe precisar que, "el predio" constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios – Otros Fines; asimismo, si bien la afectación en uso en favor de la Municipalidad Provincial de Ilo (que

recaía sobre el mismo) se extinguió (Asiento 00003 de dicha partida registral), “el predio” aún mantiene su condición de bien de dominio público; en ese sentido, para dar inicio al procedimiento de venta directa, deberá acreditar que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso o para ser destinado a la prestación de un servicio público, de conformidad con el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

Del análisis del escrito de la referencia a), se desprende que invoca su pedido de venta en la causal c), regulada en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, al señalar que ejerce posesión consolidada sobre “el predio”. Al respecto, la causal invocada en concordancia con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, exige que el uso de “el predio” sea compatible con la zonificación; en tal sentido, 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 si bien es cierto la Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que alegue encontrarse en el aludido supuesto, los cuales además –según prevé- deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1272, prescribe que en todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad. **En tal sentido, usted debe presentar en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, la documentación detallada en el párrafo que antecede.**

Por tanto, se hace de su conocimiento 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 General, 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.

“(…)

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir que “el administrado” debe presentar el 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, en virtud de lo expuesto, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° 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, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 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.

16. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (Pampa Inalámbrica de Asociación Villa La Libertad Mz. L, Lt. 21 – Ilo, Moquegua) (fojas 1). No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue dejado bajo puerta, en la segunda visita, al no encontrarse a “el administrado” u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 160488 – Características del Domicilio: Pared: Cemento, Color: Verde, N° de Pisos: 1, Puerta: Madera, Color: Marrón, Suministro: 140-016900) (fojas 33). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse



RESOLUCIÓN N° 136-2017/SBN-DGPE-SDDI



umplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

17. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 27 de enero de 2017, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 21 de febrero de 2017**.



18. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el percibimiento contenido en “el Oficio”; 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.



19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “el administrado” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41°² del Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

¹ Artículo 21.- Régimen de 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 al expediente.

² Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 21 de diciembre de 2016.

20. 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 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 su modificatorias; el Decreto Supremo N° 16-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0155-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS JIMMY GUZMÁN CRUZ**, 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 5.2.1.4



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