

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 218-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de abril de 2017

VISTO:

El expediente N° 314-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA INDUSTRIAL ALTOS DE OMO** representada por Amadeo Julio Ticona Toledo, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área 1 116 470,40 m², ubicado en el Sector Omo en el Distrito de Moquegua, Provincia de Mariscal Nieto, Departamento de Moquegua, en adelante "el predio";

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 11 de abril de 2016 (S.I. N° 08953-2016), la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA INDUSTRIAL ALTOS DE OMO** representada por Amadeo Julio Ticona Toledo (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 4 de abril de 2016 por la Oficina Registral de Moquegua – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 2); **b)** plano perimétrico – ubicación lamina N° 01 respecto de "el predio" emitido en abril de 2015 por el Arquitecto Rolando Mora Zuñiga (fojas 5); y, **c)** un CD-ROM (fojas 6).

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, 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

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 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; “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1161-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 22 de agosto de 2016 (fojas 7), mediante el cual, entre otros, respecto de “el predio” concluyó:

(...)

4.1 “El predio” se superpone totalmente sobre un predio de menor extensión, registrado con CUS N° 93082, Registro SINABIP N° 1794 del libro de Moquegua y Partida Registral N° 11034547 de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, Oficina Registral Moquegua, de área 50 237,62 m², que representa el 4.50% del área de “el predio”. Además, se superpone parcialmente con un predio de mayor dimensión, con CUS N° 43140, Registro SINABIP N° 61 del libro de Moquegua y partida registral N° 05045625 de la Zona Registral N° XIII – Sede



RESOLUCIÓN N° 218-2017/SBN-DGPE-SDDI

Tacna, Oficina Registral Moquegua, llamado "Pampas de San Antonio (Proyecto Pasto Grande)" en un 0.86% de su área. Entonces un área de 94.64% de "el predio" se encontraría en un ámbito sin antecedentes registrales.

4.2 Sobre el predio registrado con **CUS N° 93082** existe una **Solicitud de Servidumbre, ingresada con S.I. N° 05322-2014 del 18/03/2014**, presentada por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua, cuyo documento de respuesta más reciente es el Oficio N° 6491-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2015, dirigido al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, cuyo asunto es: *Tasación para predio a ser otorgado en Servidumbre en mérito a Ley N° 30327, con estado: Concluido.*

(...)"


11. Que, en virtud del informe descrito y de la evaluación de los antecedentes registrales, se desprende respecto de "el predio" lo siguiente: i) 50 237,62 m² que representa el 4.50% se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034547 de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, Oficina Registral Moquegua (fojas 17); ii) 9 599,73 m² que representa el 0.86% se encuentra inscrito a favor del Proyecto especial Pasto Grande en la partida registral N° 05045625 de la citada Oficina Registral (fojas 29); y, iii) 1 056 633,05 m² que representa el 94.64% se encontraría en un área sin antecedente registrales.

12. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la misma esta Subdirección emitió el Oficio N° 1897-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2016 (en adelante "el Oficio") según el cual se le requirió a "la Asociación" lo siguiente: i) presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 1 106 870,67 m² que representan el 95.5 % de "el predio" la cual no se encuentra inscrita a favor del Estado; ii) indicar la causal que fundamenta su solicitud de venta directa; y, iii) presentar la documentación que sustente la causal invocada de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de "el Reglamento", concordado con "la Directiva N° 006-2014/SBN". Asimismo, se le otorgó 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 de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el 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 (fojas 24).

13. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 29 de agosto de 2016 (fojas 26) en el domicilio señalado por "la Asociación" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Pedro Ticona Sasi quien se




identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 04400998 y declaró ser el padre de Amadeo Julio Ticona Toledo, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más tres (3) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 23 de septiembre de 2016.



14. Que, conforme consta de autos, “la Asociación” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 28), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.


15. Que, sin perjuicio de lo expuesto mediante memorando N° 2497-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 hemos solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia respecto del área de 1 056 633,05 m² que representa el 94.64% de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales (fojas 16).



16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Asociación” 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^{o2} 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

17. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 263-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2017.



¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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.

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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 218-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA INDUSTRIAL ALTOS DE OMO** representada por Amadeo Julio Ticona Toledo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4.



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