

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 226-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de abril de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 386-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROSALES 14 DE JUNIO – MOQUEGUA**, representada por Ismael Juan Luque Chambe, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 31 366,87 m<sup>2</sup>, ubicado en el Centro Poblado San Antonio, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11037451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, sin registro CUS, 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 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 “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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2016 (S.I. N° 11361-2016), la Asociación de Vivienda Los Rosales 14 de Junio – Moquegua, representada por Ismael Juan Luque Chambe, (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” por posesión consolidada, supuesto regulado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Ismael Juan Luque Chambe (fojas 3); **2)** copia legalizada del Acta de Asamblea Extraordinaria de la Asociación de Vivienda Los Rosales 14 de Junio del 18 de noviembre de 2015 (fojas 4 y

5); **3)** copia legalizada del Certificado de Vigencia emitido por la Oficina Registral de Moquegua – Sede Tacna el 26 de abril de 2016 (fojas 6 y 7); **4)** copia legalizada de la Partida Registral N° 11020915 – Zona Registral N° XIII Sede Tacna – Oficina Registral Tacna emitida el 19 de abril de 2016 (fojas 8 a 22); **5)** copia legalizada de la Inspección Ocular Judicial, suscrita por el Juez de paz Francisco Jorge Humire el 9 de mayo de 2009 (fojas 23 y 24); **6)** copia legalizada del Oficio N° 668-2011-DREM.M/GR.MOQ emitido por el Gobierno Regional de Moquegua – Dirección Regional de Energía y Minas el 7 de diciembre de 2011 (fojas 25); **7)** copia legalizada de la Constancia emitida por el Gobernador Regional de Moquegua el 20 de enero de 2012 (fojas 26); **8)** copia legalizada de Certificación de Inexistencia de Zona de Reserva Turística emitida por el Gobierno Regional de Moquegua – Comercio Exterior y Turismo del 27 de enero de 2012 (fojas 27 y 28); **9)** copia legalizada del Oficio N° 025-2012-DRC-MOQ/MC emitido por el Ministerio de Cultura – Dirección Regional de Cultura – Moquegua el 2 de febrero de 2012 (fojas 29); **10)** copia legalizada del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura – Dirección Regional de Cultura – Moquegua el 2 de febrero de 2012 (fojas 30 y 31); **11)** copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto Moquegua del 27 de noviembre de 2012 (fojas 32); **12)** copia legalizada de la Memoria Descriptiva emitida por el Ingeniero Civil Rufino Tadvire Causa en marzo de 2016 (fojas 33 y 34); **13)** plano perimétrico y ubicación emitido por el Ingeniero Civil Rufino Tadvire Causa en marzo de 2016 (fojas 35); **14)** copia legalizada de Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Zona Registral N° XIII Sede Tacna – Oficina Registral Tacna emitida el 12 de abril de 2016 (fojas 36 a 38); **15)** copia legalizada de Solicitud y Contrato de Suministro de energía eléctrica solicitado a Electrosur S.A. emitidos el 10 de junio y 2 de julio de 2010, respectivamente (fojas 39 y 40); y, **16)** copia legalizada de Contrato de Prestación de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado solicitado a la EPS Moquegua S.A., el 19 de febrero de 2013 (fojas 41 a 48).

6. 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), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.

5. 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”.

6. Que, por su parte, 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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.



## **RESOLUCIÓN N° 226-2017/SBN-DGPE-SDDI**

7. 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 “el Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1372-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2016 (fojas 49 a 51), actualizado con el Informe de Brigada N° 99-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017 (fojas 57), en los cuales se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.2 Por otro lado, “el predio” recae totalmente sobre parte de la concesión definitiva de distribución de electricidad, inscrita en la partida N° 05000524 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

4.3 Asimismo, “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto (48,60 %), con el derecho minero de sustancia No Metálica, denominado “SILVESTRE 1”, con código N° 050011007, el cual se encuentra TITULADO (CONCESION) y en situación VIGENTE.

(...)

4.5 Conforme con el Plano de Zonificación Urbana del Plan director de la ciudad de Ilo 2002-2010, aprobado con Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, con ampliaciones de vigencia, que obra en la Base Temática de esta Superintendencia, se desprende que “el predio” recae en la UDET -01, Sector y subsector SP-06-2.

4.6 Por otro lado, de la revisión del Acta de Inspección Ocular del 09 de mayo del 2009, presentada por “el administrado”, con el fin de acreditar su posesión, se desprende que esta se refiere a un predio de un área de 33 258,97 m<sup>2</sup>, área con la que “el predio” se encuentra parcialmente superpuesta casi en su totalidad (99 %), según las coordenadas descritas en el Acta. Por otro lado esta describe que se constató la ubicación de tres manzanas Lotizadas A, B y C; en la Manzana “A”, se observan 20 Chozas Rústicas, en la Manzana “B”, se observan 20 Chozas Rústicas y en la Manzana “C”, se observan 9 Chozas Rústicas. Las chozas objeto de constatación se ubican en una superficie de topografía irregular inclinado de Nor-Este a Sur-Oeste, en la parte superior de las manzanas se ubica una letrina pública de pozo siego.

(...)

4.1 “El predio” de 31 366,87 m<sup>2</sup>, forma parte de un terreno de mayor extensión de 36 628,60 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida N° 11037451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, que a la fecha no cuenta con Código Único de Sinabip (CUS) asignado.

(...)

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente mediante Oficio N° 264-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 61), esta Subdirección solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI información sobre la posible existencia de algún programa de formalización sobre “el predio”. Dicha consulta fue puesta en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 60), notificado bajo puerta el 1 de febrero de 2017, en segunda visita<sup>1</sup>

<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.



(fojas 59).

10. Que, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a través del Oficio N° 097-2017-COFOPRI-OZMOQ, recibido el 6 de febrero de 2017, manifiesta que sobre “el predio” no existe superposición sobre propiedades en las que COFOPRI haya formalizado y que no tiene programado en su Plan Operativo Institucional – POI2017, realizar acciones de formalización sobre el predio en consulta (fojas 62).

11. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada” a través del Oficio N° 480-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017 (fojas 64), en adelante “el Oficio”, del cual se infiere que “la administrada” debía presentar, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada o en copia simple acompañado a una declaración jurada acerca de su autenticidad<sup>2</sup> lo siguiente: i) 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; y, ii) Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan. Cabe precisar, que también se le señaló que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud y que “el predio” se superpone parcialmente (48.60%) con concesión minera denominada “Silvestre 1”.

12. Que, 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 “la administrada” 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.

13. Que, “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1); siendo notificado bajo puerta el 1 de marzo de 2017 al no encontrarse a “la administrada” conforme consta en el Acta de Notificación N° 165152 (fojas 63). En ese sentido, se tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5<sup>3</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por consiguiente, el plazo de quince (15) días hábiles más tres (3) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 27 de marzo de 2017.**

14. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución “la administrada” no cumplió con lo solicitado en “el Oficio”, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 65), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento 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 lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente sus pedido en copia simples deberán estar

(...)

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.

<sup>2</sup> Artículo 41° de la Ley 274444, modificado por el artículo 2 del D. Leg. 1272

41.1.1 Copias simples en reemplazo 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.

<sup>3</sup> Numerales 21.1 y 21.5 del artículo 21 de la Ley 27444, antes citados.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 226-2017/SBN-DGPE-SDDI**

acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41 de la Ley N° 27444.



15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG de fecha 06 de febrero de 2017; la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0270-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROSALES 14 DE JUNIO – MOQUEGUA**, representada por Ismael Juan Luque Chambe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.4



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