



RESOLUCIÓN N° 378-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 553-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBENIA JULIA JUAREZ DE REYES, NILDA MERCEDES JUAREZ COAYLA DE VARGAS Y DINA JUAREZ COAYLA**, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 72 154,33 m², ubicado en el Sector Alto de Buena Vista, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11023727 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con Registro CUS N° 54928, 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 14 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21491-2015), Albenia Julia Juarez De Reyes, Nilda Mercedes Juarez Coayla De Vargas y Dina Juarez Coayla (en adelante “las administradas”), peticionan la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Carta N° 0981-2014-GDUAAAT/MPMN del 6 de octubre de 2014, emitida por la Municipalidad Provincial de MARISCAL Nieto (fojas 5); **2)** Memoria Descriptiva de julio de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 6) ; **3)** plano perimétrico y ubicación de julio de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 8) ; **4)** copia literal de la partida N° 11023727 (fojas 10); **5)** copia simple del formulario de presentación ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, signado con Título N° 2011-2018 (fojas 12); **6)** copias simple del Informe Técnico N° 0209-2011/Z.R. N° XIII/OC-ORM-R del 18 de Mayo de



2011, Esquela de Observación correspondiente al Título N° 2011-00002018 del 18 de marzo de 2011, plano perimétrico – ubicación (plano N° 1583-2010/SBN-GO-JAR), Informe Técnico N° 0109-2011/Z.R. N° XIII/OC-ORM-R del 15 de marzo de 2011, Resolución N° 157-2010/SBN-GO-JAR del 25 de junio de 2010, y Resolución N° 005-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2011, constancia N° 315-2010/SBN-GA-OTD del 04 de agosto de 2010, Memoria Descriptiva N° 1154-2010/SBN-GO-JAR del 22 de noviembre de 2010 (fojas 13 al 27); **7)** copias certificadas de Escritura N° 473 que contiene Testimonio elevado a escritura pública el 19 de mayo de 1965, y Segundo Testimonio número ciento sesentisiete elevado a escritura pública el 6 de febrero de 1961 (fojas 28 al 36); **8)** copia certificada de acta de certificación de posesión del 19 de junio de 2003, suscrita por el Juez de Paz de Samegua, Gregorio Japura Cama (fojas 37); **9)** copias simple de los documentos nacionales de identidad de “las administradas” (fojas 39 al 41); **10)** copia simple de Certificado Negativo de Catastro N° 002-2014-SGPCU/GIDU/MDS del 12 de marzo de 2014, expedido por la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 42); y, **11)** carta poder del 14 de julio de 2015, donde “las administradas” autorizan al señor Víctor Raul Landa Yarleque para que realice actuaciones en su representación ante esta Superintendencia, y adjunta copia de su documento nacional de identidad (fojas 43).



4. Que, asimismo a través del escrito presentado el 13 de octubre de 2015 (S.I. N° 23877-2015) “las administradas” adjuntan copia certificada de la Carta N° 719-2015-GDUAAAT/MPMN del 9 de octubre de 2015, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 45).

5. 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “las administradas”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, dispone que:

(...)

*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, 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





RESOLUCIÓN N° 378-2016/SBN-DGPE-SDDI

del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.

7. Que, en ese sentido, el numeral 131.1) del artículo 131° de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados,..”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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.

9. 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 administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “las administradas”, a través del Informe de Brigada N° 1418-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2015 (fojas 47), donde se determinó lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 De acuerdo con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios del estado), “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 11023727 de la Oficina Registral de Moquegua, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1134 del Libro de Moquegua y Registro CUS N° 54928.
- 4.2 De acuerdo con el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con el derecho minero denominado La Chimba VCHC 1, con código N° 680004211, el mismo que se encuentra titulado (concesión) y en situación vigente.



- 4.3 Comparado “el predio” con los datos gráficos de las concesiones eléctricas del MINEM (Ministerio de Energía y Minas) con los que se cuentan en esta Superintendencia, este se encuentra atravesado por una concesión definitiva de transmisión eléctrica tipo línea denominada C.T.. ILO 2-S-E. MOQUEGUA-S.E. BOTIFLACA (Tensión 138), a favor de la empresa ENERSUR S.A.
- 4.4 Asimismo se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con el ámbito de la concesión definitiva de distribución de electricidad, inscrita en la Partida N° 05000524 de la Oficina Registral de Moquegua.
- 4.5 Según la base gráfica de INADE (Instituto Nacional de Desarrollo) con la que cuenta esta Superintendencia, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Regional Pasto Grande.
- 4.6 Visualizado “el predio” en las imágenes del Programa Google Earth (08-12-2013), se aprecia por este se encuentra atravesado por lo que sería una trocha carrozable.
- 4.7 Según la base gráfica del Portafolio Inmobiliario, se advierte que “el predio” se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario de esta Superintendencia.
- 4.8 Se procedió a realizar un recorrido histórico, en el que se visualiza a “el predio” en las imágenes del programa Google Earth, programa que es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, en las que se visualiza lo siguiente:
- En la fecha 21/08/2003 (Imagen 1), no se aprecian indicios de actos posesorios sobre “el predio”.
 - En la fecha 22/07/2009 (Imagen 2), se visualiza que “el predio” se encontraría aparentemente desocupado.
 - En la fecha 08/12/2013 (Imagen 3), se visualiza lo que aparentemente corresponde a algún tipo de edificaciones, que ocupan una área mínima de “el predio”
 - Asimismo en todas las imágenes se visualiza lo que sería una torre de alta tensión. Lo que se ha visualizado en las imágenes del Programa Google Earth, guarda relación con lo detallado en las Fichas Técnicas N° 356-2010/SBN-GO-JAR y N° 695-2010/SBN-GO-JAR, ambas con fecha de inspección del 28/04/2010, de la siguiente manera: “En la inspección ocular se encontró el terreno desocupado y sin edificaciones.” Asimismo con lo detallado en el Informe de Brigada N° 253-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2014, de la siguiente manera: “En la visita de campo se verificó posesiones informales dentro del predio representado un 3 % del área total registrada a favor del Estado, sin ocupación efectiva”. Por lo tanto se desprende que en “el predio” no existe posesión consolidada que ocupe la mayor parte del predio. Se deja constancia que lo visualizado en las imágenes del Programa Google Earth es de carácter referencial, ya que debido la resolución de estas pueden existir elementos que no se visualicen.
- 4.9 Respecto de la copia certificada de la carta N° 719-2015-GDUAAT/MPMN del 09 de octubre del 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto y presentada por “los administrados”, se observa que la descripción del predio al que se refiere, coincide con la descripción de “el predio”; por lo que se trataría de “el predio”; asimismo según la carta, dicho predio no está comprendido en el ámbito de aplicación del Plan Director de Desarrollo Urbano de Moquegua-Samegua 2003-2010, por tanto no tiene ZONIFICACION ni PARAMETROS aprobados para el sector.
- 4.10 Respecto del acta de certificación de posesión del 19 de junio del 2003, presentado por “los administrados”, esta se refiere a un área de 6.0250 ha y contiene el cuadro de datos técnicos del mismo., al ser ingresadas las coordenadas, el polígono que resulta se encuentra desplazado, por lo que se entiende que dichas coordenadas se encontrarían en Datum WGS-84, procediendo a la conversión de datum (WGS-84 a PSAD – 56), usando el Programa QGIS., una vez obtenido el polígono resultante se comparó gráficamente con “el predio” encontrándose que dicho polígono se superpone solo en un 34.92 % con “el predio”.

(...).

12. Que, en virtud de lo expuesto, y los antecedentes registrales de “el predio” se ha determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia), en la partida N° 11023727 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (Asiento C00001), en mérito a la Resolución N° 157-2010/SBN-GO-JAR, modificada con Resolución N° 005-2011/SBN-GO-JAR del 26 de junio de 2010 y 24 de enero de 2011 respectivamente (fojas 10).





RESOLUCIÓN N° 378-2016/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, mediante Oficio N° 2539-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2015 (fojas 63) esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “la administrada” advirtiéndole que presentó: a) copia certificada de los testimonios elevados a escritura pública el 19 de mayo de 1965, y 6 de febrero de 1961, de los cuales no se ha podido determinar si los predios descritos en los mismos comprenden a “el predio”; y, b) copia certificada del acta de certificación de posesión del 19 de junio de 2003, suscrito por el Juez de Paz de Samegua, Gregorio Japura Cama, sin embargo de su contenido se advierte que, corresponde a un área de 6.0250 Has. cuyo polígono se superpone parcialmente en un 34.92% con “el predio”, por lo que se le requirió subsane lo siguiente:

“(…)”

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 su posesión 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**, 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.

“(…)”.

14. Que, es conveniente precisar, que el oficio descrito en el considerando precedente, fue recepcionado el 4 de enero de 2016, por Dina Juárez Coayla (fojas 63); sin embargo, se observó que dicho oficio fue remitido a la dirección señalada en el escrito presentado el 14 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21491-2015); motivo por el cual, se procedió a emitir el Oficio N° 374-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2016 (fojas 64) consignándose en el mismo la última dirección señalada por “las administradas” (S.I. N° 23877-2015) (fojas 45).

15. Que, al respecto, se tiene que Oficio N° 374-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2016 (en adelante “el Oficio”), fue válidamente notificado el 4 de abril de 2016, bajo puerta al no encontrarse “las administradas” en el domicilio señalado, según Acta de Notificación N° 135711 (fojas 65), en consecuencia, se tiene por bien notificado “el Oficio”, de conformidad con el numeral 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.5 En 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



Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 26 de abril de 2016.**

16. Que, conforme consta de autos, “las administradas” no presentaron documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, según el resultado de búsqueda efectuada en el SID, 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 quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, de otro lado, 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, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0422-2016-SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALBENIA JULIA JUAREZ DE REYES, NILDA MERCEDES JUAREZ COAYLA DE VARGAS y DINA JUAREZ COAYLA**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Derivar 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.-

P.O.I. 5.2.1.4



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