

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 408-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de junio de 2017

VISTO:

El expediente N° 670-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PAULA ESPERANZA LAZO ANDIA**, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 32 441,30 m², ubicado en el Centro Poblado Chen Chen, sector Cruz del Siglo, lote A, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, superpuesto sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11029952 del Registro de Predios de Lima, con Registro CUS N° 82671; 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2015 (S.I. N° 25572-2015), **PAULA ESPERANZA LAZO ANDIA** (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** CD conteniendo información digital (foja 3); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de "la administrada" (foja 4); **c)** copia simple de la partida registral N° 11029952 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua (foja 5); **d)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero civil Eiember Erick Cruz Cama, de marzo de 2015 (foja 6); **e)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Eiember Erick Cruz Cama, de marzo de 2015 (foja 9); **f)** certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral Moquegua, el 10 de setiembre de 2015 (foja 10); **g)** certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 045-2015-SPCUAT-GDUAAT-



MPMN, emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, el 2 de julio de 2015 (foja 13); **h)** copia certificada del acta de constatación de lote de terreno en posesión, emitido por el Juzgado de Paz de San Francisco Moquegua, el 24 de octubre de 2004 (foja 14); **i)** copia simple de recibo de pago por trámite administrativo (otros inscripción, pres. y cambio tit.), emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Antonio, con sello del 25 de agosto de 2009 (foja 15); **j)** copia simple del formulario único de trámite de inscripción de predio, presentado ante la Municipalidad del Centro Poblado San Antonio, el 25 de agosto de 2009 (foja 16); **k)** copia certificada del acta de diligencia de constatación, emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado San Antonio, el 6 de abril de 2013 (foja 17); y, **l)** copia simple de las Declaraciones Juradas de Autovaluo (HR y PU) de los años 2004 al 2015, y los recibos de pago de impuesto predial 2004 al 2010, con fecha de cancelación del 6 de julio de 2011 (foja 19).



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 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 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, 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”.



5. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*

6. 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.

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



8. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1759-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (foja 37), actualizado con el Informe de Brigada N° 2021-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (foja 41); así como de la revisión de la partida registral N° 11029952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (foja 103), determinando, entre otros, lo siguiente: **i)** el “predio” se superpone en el ámbito del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la referida partida; y, **ii)** se superpone en un 47.42% (15 384,68 m²) dentro de Concesión Minera N° 050011007, Nombre: Silvestre 1, Titular: Silvestre Espinoza Paredes.

RESOLUCIÓN N° 408-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en virtud a lo expuesto, corresponde realizar la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que: **9.1)** “la administrada” ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido; **9.2)** Del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios presentado (foja 13), no se puede determinar si se encuentra vinculado a “el predio”, pues en tal documento no se ha establecido el área por la cual se emitió tal información; **9.3)** De la copia simple del acta de constatación de lote de terreno en posesión, emitido por el Juez de Paz del Centro Poblado San Francisco (foja 14), en el cual se señala que la solicitante se encuentra en posesión de un área de aproximadamente dos hectáreas; siendo que es un área menor a “el predio” y que el documento no contiene información que permita correlacionarla con “el predio”; y, **9.4)** De la copia simple de los recibos de pago de impuesto predial 2004 al 2010, con fecha de cancelación del 6 de julio de 2011; siendo que el literal j.1 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que 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.

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1069-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017, en adelante “el Oficio” (foja 45), según el cual se le requirió a “la administrada” lo siguiente: **10.1)** indicar la causal en la que enmarca su petición de venta directa, siendo que ha señalado tener posesión, correspondería las causales c) o d) de “el Reglamento”; **10.2)** presentar medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de “el predio” de acuerdo a la causal que invoque; y, **10.3)** de sustentar su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, presentar el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, si la hubiere, a fin de que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida.

11. 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, 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 de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 25 de abril de 2017, al domicilio indicado en la solicitud de venta presentada por “la administrada” siendo recibida por Rosa Marilú Llimpe, quien señaló ser trabajadora de la misma (foja 45), motivo por el cual, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 19 de mayo de 2017.**



13. Que, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2017 (S.I. N° 15433-2017) (foja 47) dentro del plazo otorgado, “la administrada”, presenta entre otros: **13.1)** copia simple de la documentación adjunta en la S.I. N° 25572-2015 (foja 3); **13.2)** copia simple de la solicitud de opinión técnica sobre servidumbre, presentada ante el Director Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional Moquegua, el 23 de mayo de 2014 (foja 65); **13.3)** copia simple de la solicitud de formalización y titulación de tierras eriazas presentada ante COFOPRI, el 31 de agosto de 2010 (foja 69); **13.4)** copia simple del acta de constatación de posesión de terreno, emitida por el Juzgado de Paz Centro Poblado San Francisco el 3 de febrero de 2004 (foja 94); y, **13.5)** finalmente, adjunta declaración jurada respecto de la autenticidad de la documentación obrante en el expediente en el cual se tramita su solicitud (foja 49).

14. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

14.1 Respecto a la primera observación

De la lectura del escrito presentado, se observa que “la administrada” no ha señalado la causal en la cual sustenta su pedido de venta directa respecto de “el predio”.

Por lo señalado, queda determinado que no ha cumplido con subsanar la primera observación señalada.

14.2 Respecto a la segunda observación

En relación al escrito presentado, se observa que “la administrada” ha remitido lo siguiente:

14.2.1 Copia simple de los documentos que fueron adjuntados a la solicitud de venta directa por “la administrada” (foja 3), documentos que ya han sido evaluados, los cuales no acreditan la antigüedad del ejercicio de la posesión y no contienen información que permita identificar “el predio”.

14.2.2 Copia simple de la solicitud de opinión técnica sobre servidumbre, presentada ante el Director Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional Moquegua, el 23 de mayo de 2014 (foja 65) y copia simple de la solicitud de formalización y titulación de tierras eriazas presentada ante COFOPRI, el 31 de agosto de 2010 (foja 69), documentos que acreditan haber presentado un requerimiento ante las autoridades señaladas, sin embargo no acredita la posesión sobre “el predio”.

14.2.4 Copia simple del acta de constatación de posesión de terreno, emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado San Francisco del 3 de febrero de 2004 (foja 94), en el cual se señala que “la administrada” se encuentra en posesión de un área de aproximadamente una hectárea; siendo que esta área no corresponde al área de “el predio”; toda vez que se refiere a un área menor y dicho documento no contiene información que permita determinar su correspondencia con “el predio”.

14.2.5 Por otro lado, a través de la S.I. N° 15433-2017, “la administrada” manifiesta que con el recibo de pago por derecho de trámite (foja 15) y el formulario único de trámite (foja 16), ambos emitidos por la Municipalidad del Centro Poblado San Antonio con sello de recepción del 25 de agosto de 2009, se logra identificar con precisión la antigüedad en el reconocimiento de “el predio”. Sin embargo, tales documentos, no señalan en su contenido el área por la cual se ha solicitado la inscripción, por lo que no se puede determinar que los documentos estén referidos a “el predio”, asimismo, señala que no se



RESOLUCIÓN N° 408-2017/SBN-DGPE-SDDI



ha priorizado el pago de tributos. Por otro lado indica que no se ha podido cercar “el predio” por falta de recursos económicos, cabe precisar que tal requerimiento no fue solicitado en “el Oficio”, toda vez que el presente procedimiento se encuentra en etapa de evaluación formal.

14.2.6 No obstante lo expuesto, “la administrada” invoca en sus escritos del 30 de octubre de 2015 (foja 1) y del 18 de mayo de 2017 (foja 47), que ha sido reconocida la custodia de “el predio” a su favor en la parte considerativa de la Resolución N° 850-2014/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2014, documento que ha sido incorporado al presente expediente (foja 98); al respecto corresponde señalar que, la referida resolución da atención al recurso de reconsideración planteado por “la administrada”, contra la Resolución N° 302-2014/SBN-DGPE-SDDI que declaró improcedente su pedido de venta directa de un predio de 35 930,06 m² (Expediente N° 446-2014/SBNSDDI); cabe precisar, que en la citada resolución se menciona la Ficha Técnica N° 321-2014/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2014 (foja 101) que señala lo siguiente: “*área verificada compuesta por 2 parcelas de 2 820,89 m² y 28 760, 97 m², que suman 31 581,896 m², extensión en custodia de Paula Esperanza Lazo Andía, predios no cercados en su totalidad (...)*”; en ese sentido, corresponde informar que la Ficha Técnica señalada describe una inspección realizada en el año 2014, la cual no acreditaría la posesión con un antigüedad mayor al 25 de noviembre de 2010.

Así también, cabe indicar que revisada la Base Gráfica se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con el área de 31 581,86 m², a la que se refiere la Ficha Técnica N° 321-2014/SBN-DGPE-SDDI, cuya solicitud de venta se tramitó en el Expediente N° 446-2014/SBNSDDI, el cual a la fecha se encuentra archivado.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación señalada.

14.3 Respecto a la tercera observación

Mediante “el Oficio” esta Subdirección se ha pronunciado respecto del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios presentado por “la administrada” (foja 13), señalando que no se puede determinar si se encuentra vinculado a “el predio”, pues en tal documento no se ha establecido el área por la cual se emitió tal información. Sin embargo, de la documentación que adjunta se observa que no ha presentado el certificado de zonificación del cual se concluya que está relacionado con “el predio”; manifestando solamente que en el referido documento se señala como usos permisibles y compatibles fines recreativos y actividades complementarias.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la tercera observación señalada.



15. Que, en atención a lo señalado en el décimo cuarto considerando antes descrito, ha quedado demostrado que "la administrada" no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su pedido de venta directa, 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 una nueva solicitud de venta directa.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 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 Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 506-2017-SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PAULA ESPERANZA LAZO ANDIA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.2.



Maria del Pilar Pineda Flores

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