



RESOLUCIÓN N° 554-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 736-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GRETTY BELINDA RODRÍGUEZ PAREDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 153.99 m², ubicado en la manzana "I", lote 12 de la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa del Centro Poblado San Francisco, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, que se encuentra dentro de un ámbito mayor inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 05002829 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con registro CUS N° 43107, en adelante "el predio"; y,

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 19 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27393-2015), Gretty Belinda Rodríguez Paredes, en adelante "la administrada", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de la copia certificada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la partida registral N° 05002829 expedida por la Oficina Registral Moquegua – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, el 19 de octubre de 2015 (fojas 5); **3)** copia certificada por notario del certificado de vivencia de 26 de setiembre de 2012, suscrita por el Gerente Municipal de



la Municipalidad del Centro Poblado de San Francisco (fojas 10); **4)** copia certificada por notario del Certificado de Posesión N° 098-2010-GDUAAT/GM/MPMN de 1 de setiembre de 2010, suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano Ambiental y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 11); **5)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 054-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN de 11 de agosto de 2015 (fojas 12); **6)** copia simple del plano de ubicación – localización, lámina U/L – 01, de mayo de 2015, suscrito por el ingeniero civil Carlos E. Huapaya Chumpitaz (fojas 13); **7)** copia simple de la memoria descriptiva de 4 de mayo de 2015, suscrita por el ingeniero civil Carlos E. Huapaya Chumpitaz (fojas 14); y **8)** copia simple del plano perimétrico, lámina PP – 01, de mayo de 2015, suscrito por el ingeniero civil Carlos E. Huapaya Chumpitaz (fojas 16).

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 esta Subdirección como 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 las solicitudes, 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, 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 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 y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 554-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante el Informe de Brigada N° 353-2016/SBN-DGPE-SDDI de 21 de marzo de 2016 (fojas 17), mediante el cual -entre otros- en relación a “el predio” se concluyó lo siguiente:

“(...)”

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano, con un área de 153,99 m² inscrita dentro de la partida registral N° 05002829, de la Oficina Registral Moquegua, Z.R. N° XIII – Sede Tacna, con registro SINABIP N° 27 – Moquegua (CUS 43107).
- 4.2 El predio materia de venta directa según el Plano de Acondicionamiento Territorial, del PLAN DIRECTOR MOQUEGUA 2003 – 2010, indica se encuentra en SP-09 SUELOS URBANIZABLES CON RESTRICCIONES, elaborado por INADUR, PREDES y la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, la cual se mantiene vigente con la Ordenanza Municipal N° 003-2015-MPMN.
- 4.3 Según el gráfico del plano de ubicación y localización “el predio” se ubica dentro de la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa del Centro Poblado San Francisco, Mz. “I”, Lote 12, encontrándose “el predio” dentro del polígono de la partida N° 05002829 en la cual no existe la habilitación urbana ni independización.
- 4.4. Según la base gráfica de INADE a la cual se accede de manera referencial el predio se encuentra dentro del área de influencia del Proyecto Especial Regional Pasto Grande (creado con D.S N° 024-87-MIPRE del 18-11-1987).

Asimismo el PLAN DIRECTOR MOQUEGUA 2003 – 2010, respecto al Proyecto Especial Regional Pasto Grande, indica en el punto B. Ámbito de influencia Geoeconómica de la Ciudad de Moquegua, en el su punto, b.2 criterios socioeconómicos: “Los demás suelos del entorno constituyen eriazos sin valor económicos por falta de agua, a excepción de las áreas de expansión urbana inmediatas a la ciudad de Moquegua.

(...)”

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 730-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016 (fojas 22), requirió a “la administrada”, entre otros, documentación adicional con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; debiendo asimismo, precisar el destino de “el predio” a fin de que exista correspondencia con la zonificación.


13. Que, habiéndose advertido que por error involuntario, por cuanto se transcribió un párrafo que no correspondía al procedimiento de autos, en el oficio descrito en el párrafo precedente y a fin de no vulnerar los derechos de “la administrada” se procedió a emitirse un nuevo oficio de calificación.

14. Que, en atención a ello a través del Oficio N° 974-2016/SBN-DGPE-SDDI de 27 de abril de 2015 (en adelante “el oficio”) (fojas 23), se requirió a “la administrada”, lo

siguiente:


"(...)

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que usted sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77° del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, para lo cual remite copia fedateada por Notario Público de Moquegua del Certificado de Posesión N° 098-2010-GDUAT/GM/MPMN del 1 de setiembre de 2010, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto Moquegua; sin embargo, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación adicional desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa, tales como:

- 
- a) 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
 - b) 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 posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - d) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.


Asimismo, se requiere precise el destino de "el predio", a fin de que exista una correspondencia con la zonificación.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.



Por lo tanto, le informamos 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 de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (3 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 la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)."



15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 2 de mayo del 2016, de conformidad a lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444¹, toda vez que fue recibido por "la administrada" (fojas 23); por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles más tres (3) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 26 de mayo de 2016.**

16. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución conforme se advierte del SID (fojas 25), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 554-2016/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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; y el Informe Técnico Legal N° 0647-2016-SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GRETTY BELINDA RODRÍGUEZ PAREDES**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.15.2.1.4



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