

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 571-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de setiembre de 2017



VISTO:

El expediente N° 347-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YUDITH ARACELI CANO CHAMBILLA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 200,00 m², ubicado en el lote 19, Mz. "L" del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, con CUS N° 75290; en adelante "el predio".



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"), 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 11 de abril de 2016 (S.I. N° 08991-2016), **YUDITH ARACELI CANO CHAMBILLA** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en el artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia certificada de la partida registral N° P06600197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el Arquitecto Yuri Alonso Bellido Lazo (fojas 8); **d)** plano de ubicación de "el predio", Lamina PU-01, suscrita por el Arquitecto Yuri Alonso Bellido Lazo, en marzo del 2016 (fojas 13); **e)** plano perimétrico de "el predio", Lamina P-01, suscrita por el Arquitecto Yuri Alonso Bellido Lazo, en marzo del 2016 (fojas 14); y, **f)** copias certificadas de las Actas de Constatación Judicial de Posesión respecto de "el predio" emitidas por el



Juzgado de Paz 3ra Nominación Pampa Inalámbrica, el 28 de junio del 2010, 10 de abril del 2012 y 27 de febrero del 2015 (fojas 15, 16 y 18).

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 compra venta 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 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. 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.

7. 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), 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.

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

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 773-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2016 (fojas 21), así como de la revisión de los antecedentes registrales se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) Se superpone totalmente con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (fojas 23); ii) Se advierte que este fue objeto del proceso de formalización a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, siendo que dicho ente



RESOLUCIÓN N° 571-2017/SBN-DGPE-SDDI



concluyó su formalización con la afectación en uso de “el predio” en favor de la Municipalidad Provincial de Ilo por un plazo indeterminado con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, tal como consta en el Asiento 00002 (fojas 24); **iii)** en el Asiento 00003 de la referida partida obra inscrita la Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre de 2015 (fojas 24) según la cual, entre otros, se dispone la inscripción de “el predio” a favor del Estado, representado por esta Superintendencia así como la extinción de la aludida afectación en uso otorgada por COFOPRI por incumplimiento de la finalidad para lo cual fue otorgado “el predio”; **iv)** De la Base Gráfica de COFOPRI, se advierte que “el predio” ha sido aprobado como Área de Equipamiento Urbano de Servicios Públicos complementarios para Otros Usos; y, **v)** De acuerdo a las coordenadas indicadas en los planos adjuntos, y contrastado con la Base Gráfica que obra en esta Superintendencia, se observa que el polígono graficado se encuentra desplazado 1, 57 m hacia el oeste, de la ubicación que indican los planos, por lo que, se deberá corregir las coordenadas graficas del polígono materia de solicitud.



11. Que, si bien se puede identificar “el predio” se solicita nuevos planos en virtud de “la Directiva N° 006-2014/SBN” que señala que al no corresponder el predio con la partida deberá presentar nueva documentación técnica según lo indica la referida Directiva en la cual debe corresponder con el predio.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que; **i)** la copia certificada del Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz 3ra Nominación Pampa Inalámbrica, el 28 de junio del 2010 (fojas 18), ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por tanto acredita la antigüedad de la posesión; y, **ii)** las copias certificadas del Acta de Constatación Judicial de Posesión y el Acta de Constatación de Posesión y Vivencia respecto de “el predio” emitidas por el Juzgado de Paz 3ra y 1ra Nominación Pampa Inalámbrica respectivamente, el 10 de abril del 2012 y 27 de febrero del 2015 (fojas 15 y 16), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por tanto no cumplen con acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio”.

13. Que, en atención a la evaluación descrita se remitió a “la administrada” el Oficio N° 2779-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016 (fojas 29), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane básicamente cuatro observaciones lo siguiente: **1)** presente nuevos documentos técnicos, a fin de poder determinar exactamente la ubicación de “el predio”; **2)** precisar si su pedido de venta directa respecto de “el predio” se enmarca en la causal c) o d) del art. 77° de “el Reglamento”; **3)** presente el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida; y,



4) presente medios probatorios que acrediten que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” ha sido notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 24 de noviembre de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 154129 (fojas 28), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”; en la medida que en la primera visita realizada el 23 de noviembre de 2016, no se encontró a la administrada u otra persona, razón por la cual se tiene que “la administrada” fue válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 19 de diciembre de 2016.**



15. Que, por su parte “la administrada”, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2016 (S.I. 34282-2016) (fojas 31), es decir con anterioridad al vencimiento del plazo otorgado por “el Oficio” (19 de diciembre de 2016), aclara su petición y hace presente lo siguiente: **a)** precisa su solicitud de venta directa indicando que se enmarca en la causal c) del Art. 77° de “el Reglamento”; **b)** que viene tramitando el Certificado de Zonificación y Vías ante la Municipalidad Provincial de Ilo, adjunta para ello copia simple del cargo de recepción de trámite del 9 de diciembre del 2016 (fojas 35); **c)** los medios probatorios que sustentan su pedido de venta directa se encuentran ya presentados.



16. Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, descritas en el décimo tercer considerando, lo cual se detalla a continuación:

16.1. Respetto a la primera observación

Sobre el particular, “la administrada” no adjunto la documentación técnica requerida, por tanto, no cumplió con subsanar la primera observación señalada en “el Oficio”.

16.2. Respetto a la segunda observación

Al respecto “la administrada” mediante el escrito presentado el 12 de diciembre de 2016 (S.I. 34282-2016) descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, precisa que sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, en ese sentido se tiene por subsanada la segunda observación.

16.3. Respetto a la tercera observación

Sobre el particular, habiendo “la administrada” precisado que sustenta su pedido en la causal c) del artículo 77, y, asimismo, de acuerdo al literal j.6 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, el cual señala que el solicitante deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Al respecto, “la administrada” no adjuntó el Certificado de Zonificación y Vías que según señaló se encontraba tramitando ante la Municipalidad Provincial de Ilo. Por tanto, no cumplió con presentar el documento con el cual se acredite la compatibilidad de la zonificación de acuerdo a la causal invocada, en ese sentido se tiene por no subsanada la tercera observación.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:

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.



RESOLUCIÓN N° 571-2017/SBN-DGPE-SDDI

16.4. Respecto a la cuarta observación

Finalmente, habiendo “la administrada” precisado que sustenta su pedido en la causal c) del artículo 77, según la cual debe acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, y teniendo en cuenta la copia certificada del Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz 3ra Nominación Pampa Inalámbrica, el 28 de junio del 2010 (fojas 18), descrito en el décimo segundo considerando el cual ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en virtud del cual se acredita la antigüedad de la posesión. En ese contexto se tiene por subsanada la cuarta observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar dos de las cuatro observaciones señaladas, por tanto, corresponde ejecutar 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 la presente resolución.

18. Que, 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; el Informe de Brigada N° 1172-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0703-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **YUDITH ARACELI CANO CHAMBILLA**, por los fundamentos expuestos en 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.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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