




RESOLUCIÓN N° 610-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 29 de setiembre de 2017

VISTO:




El expediente N° 076-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION CASA HUERTA "EL ALGARROBINO"**, representada por su presidente Francisco Rodolfo Cossi Condori, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 97 668,72 m², ubicado en la denominada Parcela B de la zona de Pampa Inalámbrica, distrito y provincia de Ilo departamento de Moquegua, superpuesto sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ilo, con Registro CUS N° 103388, en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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 17 de enero de 2017 (S.I. N° 01606-2017), **ASOCIACION CASA HUERTA "EL ALGARROBINO"**, representada por su presidente Francisco Rodolfo Cossi Condori (en adelante "la Asociación") peticona la venta directa amparada en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: a) memoria descriptiva de un área de 97 848,44 m² suscrita por el arquitecto Helber Carrillo Chere, de octubre de 2016 (foja 2); b) planos de ubicación y perimétrico de un área de 97 848,44 m² suscritos por el arquitecto Helber Carrillo Chere, de octubre de 2016 (foja 4); c) copia simple del Documento

Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación" (foja 6); **d)** certificado de búsqueda catastral, emitido por SUNARP, el 26 de octubre de 2016 (foja 7); **e)** copia certificada de la partida registral N° 11017661 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Ilo (foja 10); **f)** copia certificada del acta de constatación judicial de posesión, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de El Algarrobal de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, el 26 de junio de 2016 (foja 14); **g)** copia certificada del acta de inspección judicial de posesión, emitida por el Juzgado de Paz Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua, el 21 de junio de 2005 (foja 15); **h)** copia certificada del acta de inspección judicial de posesión, emitida por el Juzgado de Paz Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua, el 10 de junio de 2002 (foja 17); y, **i)** CD conteniendo información digital (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 complemente 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", 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° 619-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2017 (foja 20) determinando, entre otros, lo siguiente: **i)** que "la Asociación" solicita un área de 97 848,44 m², conforme se indica en los planos y memoria descriptiva. Sin embargo, del desarrollo de las coordenadas detalladas en los referidos documentos se obtiene un área de 97 668,72 m² la cual ha sido materia del presente análisis; **ii)** "el predio" se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua; **iii)** "el predio" se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N°



RESOLUCIÓN N° 610-2017/SBN-DGPE-SDDI

11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ilo (foja 29); y, **iv)** revisada la base temática de Municipalidades de Moquegua se encontró el Plano Director de la ciudad de Ilo 2001-2010, donde se observó que el área de 87 568,61 m² (89.66% de "el predio") recae sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) y el área de 10 100,11 m² (10.34% de "el predio") recae sobre zonificación E (Equipamiento Urbano); sin embargo, no se encontró la ordenanza municipal que lo apruebe.

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: **i)** "la Asociación" ha señalado en la sumilla de su solicitud que pretende la venta directa, siendo que en el cuerpo de la misma se observa solicita una búsqueda catastral; sin perjuicio de ello, del análisis de la documentación adjunta a su escrito se desprende que lo que pretende su representada es la adquisición de "el predio"; por lo que, se procedió a encauzar su pedido en mérito al artículo 84 del T.U.O. de la Ley 27444¹, a la venta directa sustentada en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **ii)** "la Asociación" pretende acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, presentando lo siguiente: copia certificada del acta de constatación judicial de posesión del 26 de junio de 2016, emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por el Juzgado de Paz del distrito de El Algarrobal (foja 14) y copias certificadas de las Actas de Inspección Judicial emitidas por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua, del 21 de junio de 2005 (foja 15) y 10 de junio de 2002 (foja 17) que si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, corresponden a áreas de menor extensión (6 000.00 m² y 4 000.00 m²) y que dichos documentos no cuentan con información que permita determinar su correspondencia con "el predio".

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1455-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017, en adelante "el Oficio" (foja 30), según el cual se le requirió a "la Asociación" lo siguiente: **i)** la presentación de medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo a la causal que invoque; **ii)** copia del libro padrón de asociados y acta de asamblea general en la que deciden dar poder para la adquisición de "el predio"; y, **iii)** acreditar la compatibilidad del uso de "el predio" con la zonificación establecida, para lo cual debe 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 la normativa descrita en el quinto considerando de la presente resolución, concordada con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N°

¹Artículo 84 - Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos

1272, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a "la Asociación" 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.

12. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 14 de junio de 2017, directamente al presidente de "la Asociación" (foja 30), motivo por el cual, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 12 de julio de 2017**.

13. Que, mediante escrito presentado el 7 de julio de 2017 (S.I. N° 21862-2017) (foja 32) dentro del plazo otorgado, "la Asociación", presenta entre otros: **i)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación" (foja 34); **ii)** certificado de vigencia de poder, emitido por SUNARP, el 19 de mayo de 2017 (foja 35); **iii)** copia certificada de la partida registral N° 11017661 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Ilo (foja 36); **iv)** copia certificada del acta de inspección judicial de posesión, emitida por el Juzgado de Paz Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua, el 21 de junio de 2005 (foja 41); **v)** copia certificada del acta de inspección judicial de posesión, emitida por el Juzgado de Paz Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua, el 10 de junio de 2002 (foja 43); **vi)** copia certificada de cuarenta y tres (43) fichas personales del Registro de Padrón de Socios (foja 45); **vii)** copia certificada de la asamblea general ordinaria de elecciones de "la Asociación", del 16 de abril de 2017 (foja 67); **viii)** copia certificada del acta de asamblea general de "la Asociación", del 25 de junio de 2017 (foja 68); y, **ix)** copia de la solicitud de Certificado de Compatibilidad de Uso presentado ante la Municipalidad Provincial de Ate, el 3 de julio de 2017 (foja 71).

14. Que, es preciso indicar que "la Asociación" en el escrito antes señalado, requiere lo siguiente: **i)** ampliación de plazo de diez (10) días hábiles a fin de presentar el Certificado de Zonificación, toda vez que este ha sido solicitado ante la Municipalidad competente, pero a la fecha no ha sido emitido; y, **ii)** que se le conceda una audiencia a efectos de gestionar su pedido de venta directa.

15. Que, mediante escrito presentado el 29 de agosto de 2017 (S.I. N° 29114-2017) "la Asociación" presenta extemporáneamente, copia legalizada del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso N° 031-2017-SGOUCA/GDUA/MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el 10 de agosto de 2017 (foja 78).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la Asociación" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, así como pronunciarse acerca de la ampliación del plazo solicitado, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a la primera observación

De la lectura del escrito presentado y de la revisión de la documentación que lo acompaña, se observa que "la Asociación" pretende acreditar la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, presentando documentos que ya habían sido adjuntados con la solicitud inicial de "la Asociación" (actas de inspección judicial de posesión del 21 de junio de 2005 y del 10 de junio de 2002, suscritas por el Juzgado de Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua) siendo que sobre las mismas, esta Subdirección se pronunció en "el Oficio", señalando que ambas se refieren a terrenos de considerablemente menor extensión en relación a "el predio", esto es de 6 000,00 m² y 4 000,00 m², respectivamente; por lo que, no ha cumplido con subsanar la primera observación señalada.

RESOLUCIÓN N° 610-2017/SBN-DGPE-SDDI

16.2 Respecto a la segunda observación



Es pertinente mencionar que el numeral j.6 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que en caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria deberá adjuntar copia del 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; en ese contexto, “la Asociación” presentó cuarenta y tres (43) fichas personales del Registro de Padrón de Socios; sin embargo, de la comparación de las fichas presentadas con las firmas contenidas en el Acta de Asamblea General del 25 de junio de 2017, en la cual otorgan poder al presidente de “la Asociación” para los trámites ante esta Superintendencia; se observa que estas no coinciden en número, ya que el Acta ha sido suscrita por 35 asociados; por lo que, no ha cumplido con subsanar la segunda observación señalada.



16.3 Respecto a la tercera observación

En cuanto al requerimiento del Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, “la Asociación” requirió la ampliación de plazo para su subsanación, habiendo presentado el referido documento de manera extemporánea. En ese contexto, si bien esta Subdirección no se pronunció respecto a la ampliación de plazo requerida, con la finalidad de calificar integralmente la solicitud de venta directa y en cumplimiento del debido procedimiento², esta Subdirección evaluó el citado certificado.



En ese contexto, siendo que la causal invocada por “la Asociación” exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada, toda vez que del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso N° 031-2017-SGOUCA/GDUA/MPI, se advierte que “el predio” recae sobre Zona de Reserva Urbana Residencial (R.U.r); según Plano Director de la ciudad de Ilo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI; la zonificación resulta incompatible al uso de casa – huerta por el cual solicita “el predio”.

² **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo**

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

17. Que, en el caso concreto "la Asociación" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según el cual se advierten cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, d) el uso sea compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa señalada.

18. Que, en virtud de lo expuesto en el numeral 16.3 del décimo sexto considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección, declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" al haberse determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, en relación a la solicitud de audiencia requerida por "la Asociación" señalada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se emitió el Oficio N° 2154-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2017, en el cual se le otorgó la cita requerida, programada para el 29 de agosto de 2017, siendo atendido en esa fecha conforme se aprecia de la esquila N° 02525 (foja 78).

20. 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 de Brigada N° 1231-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 747-2017-SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION CASA HUERTA EL ALGARROBINO**, representada por su presidente Rodolfo Cossi Condori, 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.-

POI.5212



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