



RESOLUCIÓN N° 714-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de noviembre de 2017

VISTO:

El expediente N° 484-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANA VILMA CHACOLLA VENTURA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 495,47 m², ubicada en la Asociación de Vivienda Taller "San Jose Alto Samegua", manzana "B", lote 10, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, superpuesto sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11033986 del Registro de Predios a favor del Estado Peruano, signado con código CUS N° 89834 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 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 27 de mayo de 2016 (S.I. N° 14057-2016) Ana Vilma Chacolla Ventura (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa.-

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

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 indubitadamente 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

efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** carta poder otorgada por "la administrada" a favor de Jose Luis Salas Vera (foja 6); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 7); **c)** acta de constatación de posesión otorgado por el Juzgado de Paz del distrito de Samegua del 30 de enero de 2010 (foja 8); **d)** copia simple de recibos de pago de impuesto predial de los años 2011 a 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Samegua, con sello de cancelación del 19 de mayo de 2016 (foja 9); **e)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero civil Luis Javier Romero Flores, del 1 de enero de 2010 (foja 11); **f)** plano perimétrico, de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Luis Javier Romero Flores, de enero de 2010 (foja 13); y, **g)** archivo digital de información gráfica de "el predio" (foja 14).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "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 un predio de titularidad del Estado, 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 está Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Brigada N° 1721-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 (foja 15) concluyendo, entre otros, lo siguiente: i) que se encuentra dentro del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11033986 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua; y, ii) recae en Área de Protección con restricciones por identificar, de acuerdo

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.



RESOLUCIÓN N° 714-2017/SBN-DGPE-SDDI

a la Ordenanza Municipal N° 027-2003-MUNIMQ del 30 de setiembre de 2003, la misma que se ratifica y proroga a través de la Ordenanza Municipal N° 003-2015-MPMN, por lo que no es posible determinar la compatibilidad de uso existente de "el predio" con la zonificación asignada.



10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales "la administrada" pretende acreditar el cumplimiento de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; al respecto, corresponde señalar que la causal invocada, exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada; y asimismo, se observó que en relación a su posesión, "la administrada" presentó solo un documento con el cual pretendería acreditar el ejercicio de su posesión, entendiéndose el acta de constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Samegua, documento que no acreditaría la posesión, toda vez que no es posible correlacionarlo con "el predio".

11. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación antes descrita, esta Subdirección emitió los Oficios N° 2850-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016 y N° 1491-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2017 (fojas 21 y 23), a efectos de comunicarle a "la administrada", lo siguiente: i) acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de documentación probatoria; y, ii) acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, presentando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

12. Que, cabe señalar que los documentos descritos en el considerando precedente fueron dirigidos a ambas direcciones indicadas por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución otorgándosele además el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (3 días hábiles) para subsanar las observaciones formuladas. Siendo que, el primero de estos fue notificado bajo puerta el 29 de noviembre de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 154175 (foja 20) al no encontrarse persona alguna de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; y, el segundo fue entregado al domicilio procesal indicado por "la administrada", siendo recibido por Luis Zeballos Delgado, identificado con D.N.I. N° 41881971 (foja 23) el 21 de junio de 2017, razón por la cual se le tiene por bien notificada.

13. Que, a efectos de contabilizar el plazo otorgado y determinar si "la administrada" cumplió con subsanar las observaciones formuladas dentro de este, esta Subdirección ha considerado el plazo otorgado con el Oficio N° 1491-2017/SBN-DGPE-SDD, el mismo que **venció el 19 de julio de 2017.**

14. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID



(foja 24) venciendo el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio antes señalado, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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; Informe de Brigada N° 1383-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 834-2017/SBN-DGPE-SDDI de 2 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANA VILMA CHACOLLA VENTURA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 52.14



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