

## **RESOLUCIÓN N° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El expediente N.° 760-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DEYVIS PAUL RAMOS RODRIGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 160,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la Mz. J. Lote 10 de la Asociación Olga Primitiva Olivera Sosa del Centro Poblado de San Francisco, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 05002829 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N.° XIII – Sede Moquegua, con CUS N.° 43107; 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 19 de noviembre de 2015 (S.I. N.° 27392-2015), Deyvis Paul Ramos Rodriguez (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** copia literal de la Partida Registral N.° 05002829 emitida el 19 de octubre de 2015 por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de “el predio” emitida el 4 de mayo de 2015 por el Ingeniero Civil Carlos E. Huapaya Chumpitaz (fojas 9); **d)** plano perimétrico de “el predio” emitido en mayo de 2015 por el Ingeniero Civil Carlos E. Huapaya Chumpitaz (fojas 11); **e)** plano de ubicación – localización de “el predio” emitido en mayo

de 2015 por el Ingeniero Civil Carlos E. Huapaya Chumpitaz (fojas 12); **f)** constancia de posesión emitida el 25 de junio de 2015 por la Juez de Paz del Centro Poblado de San Francisco, Sonia Janett Paredes Choquehuanca (fojas 13); **g)** certificado de posesión N.º 119-2010-GDUAAT/GM/MPMN emitido el 1 de septiembre de 2010 por la Gerencia de Desarrollo Urbano Ambiental y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 15); y, **h)** certificado de parámetros urbanos y edificatorios N.º 055-2015-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido el 11 de agosto de 2015 por la Gerencia de Desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 16).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 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 propiedad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.º 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, 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", la "Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.




10. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 264-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (fojas 17), así como de la revisión de la partida registral N.º 05002829 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del área de mayor extensión inscrita a


## **RESOLUCIÓN N° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI**



favor del Estado en la referida partida registral N.° 05002829; ii) se ubica en el sector de planeamiento: UDET 01-SP-09-01, con zonificación **Reserva para vivienda**, siendo su uso compatible con la zonificación, de acuerdo a lo normado por el plan director de Moquegua-Samegua 2003-2010, aprobado con Ordenanza Municipal 027-2003-MUNIMOQ; iii) se ubica en área no apta para construir en laderas de cerro con pendientes altas, debido a que se encuentra inmerso en el suelo tipo S2 del RNC y zona geotécnica IIIB de Moquegua; y, iv) se encuentra totalmente dentro del Proyecto Especial Regional Pasto Grande – Ejecución (I Etapa de la fase I).



11. Que, habiéndose determinado la superposición con el Proyecto Especial Regional Pasto Grande – Ejecución, mediante Oficio N.° 2229-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2016, se solicitó a la Gerencia General del Proyecto Especial Regional Pasto Grande informe, entre otros, si "el predio" se encuentra del ámbito de influencia o ejecución del referido proyecto (fojas 23). En atención a lo requerido, mediante Oficio N.° 934-2016-GG-PERPG/GRM presentado el 9 de diciembre de 2016 (S.I. N.° 34143-2016), la citada Gerencia informa que el área no se encuentra dentro de la influencia de los predios del PERPG (fojas 26).



12. Que, en el expediente N.° 656-2015/SBNSDDI (compraventa directa solicitada por la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa), obra el Oficio N.° 290-2016-GDUAA/GM/MPMN presentado el 12 de septiembre de 2016 (S.I. N.° 24679-2016), mediante el cual la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto remite el Informe de evaluación de riesgos originados por fenómenos naturales, mediante el cual concluye, entre otros, que el área de evaluación de la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa, de la cual forma parte "el predio", se encuentra expuesta a un nivel de riesgo medio para sismos, nivel bajo para caídas y nivel alto para un fenómeno del niño (fojas 34). Por lo tanto, al estar vinculada la información proporcionada con el presente procedimiento administrativo, se procede a incorporar la aludida solicitud al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del D.S. N.° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"<sup>1</sup>.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado", con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- 13.1. Respecto a la Constancia de Posesión del 1 de septiembre de 2010
- Mediante el Oficio N.° 45-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2017

<sup>1</sup> Artículo 6 - Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto



esta Subdirección solicito a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (en adelante "la Gerencia") informe, entre otros, si la constancia de posesión emitida por vuestro despacho (fojas 15) corresponde a "el predio" (fojas 86). Por lo que, mediante Oficio N.º 063-2017-GDUAAT/GM/MPMN presentado el 7 de marzo de 2017 (S.I. N.º 06851-2017) la citada Gerencia nos adjunta copia certificada del citado certificado de posesión (fojas 87).

- En la medida que "la Gerencia" no remitió la información solicitada, mediante el Oficio N.º 543-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2017 esta Subdirección reitero su solicitud realizada mediante el oficio N.º 45-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 90). Por lo que, mediante Oficio N.º 416-2017-A/MPMN presentado el 31 de marzo de 2017 (S.I. N.º 09916-2017) el Alcalde encargado de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto nos informa que nuestra solicitud se atendió mediante el Oficio N.º 063-2017-GDUAAT/GM/MPMN (fojas 91).
- Teniendo en cuenta que "la Gerencia" no remitió lo solicitado, mediante Oficio N.º 941-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2017 (fojas 95) y Oficio N.º 1563-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017 (fojas 97) esta Subdirección reitero la solicitud realizada mediante el oficio N.º 45-2017/SBN-DGPE-SDDI. Por lo que, mediante Oficio N.º 305-2017-GDUAAT/GM/MPMN presentado el 15 de agosto de 2017 (S.I. N.º 27031-2017) la referida gerencia nos informa, entre otros, que no cuenta con los planos con los cuales se aprobó la ubicación de "el predio".
- En atención a lo señalado, si bien el citado certificado ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, "la Gerencia" así como esta Subdirección no puede determinar que corresponda a "el predio".



**13.2.** El acta de inspección emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de San Francisco el 25 de junio de 2015 (fojas 13), sólo indica una numeración con la cual no se puede determinar la correspondencia con "el predio"; así también no acredita el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

**14.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado"; requiriéndole mediante Oficio N.º 2305-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2017 (en adelante "el Oficio"), que subsane básicamente una observación en concreto, esto es, que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010. Asimismo, se le otorgó 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 para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 106).

**15.** Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 7 de septiembre de 2017, por no encontrarse a "el administrado" u otra persona en la primera visita, en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación (fojas 108), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>2</sup> del artículo 21º del D.S. N.º 006-2017-JUS "Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"; razón por la cual "el administrado" fue

<sup>2</sup> 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° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI**

válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 3 de octubre de 2017.**



16. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 111), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde 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 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; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1429 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 881-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Deyvis Paul Ramos Rodríguez**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI N° 5214



*Maria Pineda Flores*

**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES