

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 814-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 329-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ROJAS CASTILLO**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 200,00 m², ubicado en el Mz L, lote 20 del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad del sector de la Pampa Inalámbrica, distrito y provincia de Ilo departamento de Moquegua, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P66000197 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, asignando con CUS N° 75290, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 solicitud presentada el 13 de abril del 2016 (S.I N° 09266-2016), Javier Rojas Castillo (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia literal de la partida registral N° P66000197 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (fojas 4); **c)** plano ubicación correspondiente a "el predio" de marzo del 2016 (fojas 8); **d)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de marzo del 2016 (fojas 9); **e)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 2016, (fojas 10); **f)** copia legalizada de las Actas de Constatación de Posesión



emitido por el Juzgado de Paz – 3era Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo del 28 de junio del 2010, 10 de abril del 2012, (fojas 15); **g)** copia legalizada del Acta de Constatación de Posesión emitido por el Juzgado de Paz – 1era Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo del 27 de febrero del 2015 (fojas 17); **h)** copia legalizada del contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 18); y, **i)** información digital (fojas 19).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) 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 una 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1175-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2016 (fojas 20); el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)



RESOLUCIÓN N° 814-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 Graficado el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en la documentación técnica adjunta, y contrastado con el Plano de Trazado y Lotización N° 0049-COFOPRI-2008-OZMOQ, del Asentamiento Humano Asociación Pro vivienda Villa La Libertad, se observa que el polígono se encuentra desplazado de la ubicación indicada en la documentación técnica, según la cual “el predio” (Lote 20 de la Mz L) se encuentra a 20 metros del lote 1, después de los lotes 21 y 22. Por lo que, a fin de continuar con la calificación se procedió a ubicar el polígono de acuerdo a la ubicación indicada en dicha documentación, visualizándose “el predio” de la siguiente manera:

o Parcialmente superpuesto en un área de 141,25 m² (representa el 70,63 %) con el predio de mayor extensión, inscrito en la partida P66000197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (Mz L Lote 17 del Asentamiento Humano Asociación Pro -Vivienda Villa La Libertad), signado con CUS N° 75290, el cual constituye un Área de **Equipamiento Urbano** destinado a **Servicios Públicos Complementarios - Otros Fines** (USO: Otros usos) y se encuentra bajo la administración del **Estado**. El cual fue materia de extinción de afectación de uso por incumplimiento de la finalidad, mediante Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre del 2015, asumiendo el Estado la administración del mismo.

o Y lo que resta de un área de 58,75 m² (representa el 29,37 %), superpuesto con el **área de circulación** del Asentamiento Humano Asociación Pro vivienda Villa La Libertad, inscrita a favor del **Estado** representado por **COFOPRI**, en la partida P66000029 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (**Matriz**).

En tal sentido para continuar con el procedimiento, “el administrado” deberá presentar nueva documentación técnica conforme a los literales f y g del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN; con las coordenadas corregidas, de tal manera que guarden relación con la ubicación indicada en dicha documentación.

4.2 Comparado “el predio” con el Plano de Zonificación Urbana del Plan director de la ciudad de Ilo 2002-2010, aprobado con Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y sus modificatorias, “el predio” recae en **Zona de Residencial de Densidad Media – RDM**. Por otro lado en caso que “el administrado” se acoja a la causal “c” de venta directa, deberá cumplir con presentar documento original o copia legalizada del mismo, **que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida** (certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente).

4.3 Visualizado “el predio” en las imágenes del Programa Google Earth (apoyo técnico de consulta, mientras la resolución y escala lo permiten), que corresponden a las fechas 20/05/2010 (Imagen 1), 05-08-2013 (Imagen 2) y 15-03-2016 (Imagen 3), en las que se observa que trataría de un terreno erizado con relieve ligeramente plano de suelo arenoso; en el año 2010, se observa una pequeña ocupación al interior de “el predio”, aproximadamente el 80 % de “el predio” contaría con linderos definidos, por el norte, el sur y el este, mas no por el lado oeste, asimismo no se alcanza a diferenciar el material de la ocupación y la delimitación; en el año 2013, además de lo ya visualizado, se aprecian linderos definidos por el lado oeste (80 %); finalmente en el año 2016, no se observan cambios aparentes; se deja constancia que lo visualizado en estas imágenes es de carácter referencial, y no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.4 Por otro lado a fin de complementar lo descrito en el punto anterior, se tiene que en la inspección realizada el 21/08/2014, por la Subdirección de Supervisión, en el predio Matriz (CUS N° 75290), cuya información obra en la Ficha Técnica N° 1020-2015/SBN-DGPE-SDAPE, se observó lo siguiente: “(...) existen seis lotes de vivienda que están ocupados por terceros. Tres lotes con edificaciones de material noble, de un piso y tres lotes con material precario (madera, palos y esteras); los cuales cuentan con el servicio eléctrico y con un punto de agua común (...);” asimismo según indica la Ficha N° 980-2013/SBN-DGPE-SDS (inspección de 11/07/2013), el lote signado como lote 20, viene siendo ocupado por “el administrado”.

(...)



12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, tenemos respecto de este lo siguiente: **1)** se superpone parcialmente en 141,25 m² (70,63 %) con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral P66000197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, asignado con CUS N° 75290, el cual constituye un Área de Equipamiento Urbano, bien de dominio público, y sobre el cual se ha extinguido la afectación en uso otorgado por COFOPRI en favor de Municipalidad Provincial de Ilo, en virtud de la Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre del 2015; y, **2)** se superpone parcialmente en 58,75 m² (29,37 %) con un área de circulación del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad inscrita a favor del Estado representado por COFOPRI en la partida registral P66000029 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo.

13. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “el administrado” cumplir con acreditar la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la directiva N° 006-2014/SBN”.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1915-2016/SBNSDDI (en adelante “el oficio”) del 31 de agosto del 2016 (fojas 31), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “el administrado”; por lo que, se le requirió lo siguiente:

“(…)

- a. De la comparación gráfica del polígono generado a partir de las coordenadas indicadas en la documentación presentada correspondiente al lote 20 –según lo señalado en su solicitud-, con el Plano de Trazado y Lotización N° 0049-COFOPRI-2008-OZMOQ del Asentamiento Humano Asociación Pro vivienda Villa La Libertad; se observa que la Mz. L cuenta únicamente con 17 lotes, por lo que “el predio” no corresponde al lote 20, contrariamente a lo indicado el administrado.
- b. Según los planos presentados “el predio” se ubica colindante a la Avenida 2 (a 20 metros del lote 1), sin embargo se observa que las coordenadas se encuentran desfasadas desplazando a “el predio” de la ubicación señalada.
- c. No obstante ello, para la comparación gráfica se ha ubicado de acuerdo a la documentación técnica indicada, las cuales al ser contrastadas con la base grafica catastral con que cuenta ésta Superintendencia, se advierte lo siguiente:
 - i) Parcialmente superpuesto en un área de 141,25 m² (70,63 % de “el predio”) con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral P66000197 del Registro Predial Urbano de Ilo, (Mz. L Lote 17 del Asentamiento Humano Asociación Pro –Vivienda Villa La Libertad), signado con CUS N° 75290, el cual constituye un Área de **Equipamiento Urbano** destinado a **Servicios Públicos Complementarios - Otros Fines** (USO: Otros usos). El cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre del 2015.
 - ii) El área restante de 58.75 m² (29.37 % de “el predio”) se encuentra sobre **área de circulación**, inscrita a favor del Estado representando por COFOPRI en la partida registral N° P66000029 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (Matriz).

En tal sentido, de ser de su interés deberá corregir las coordenadas y reformular su pedido de venta directa, excluyendo el área de circulación (29.37 % de “el predio”), para tal efecto deberá presentar nueva documentación técnica correctamente georreferenciada, para lo cual deberá presentar:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y,

Cabe precisar, respecto al área de 114.25 m² (70.63 % de “el predio”) superpuesta con la partida registral N° P66000197 de titularidad del Estado, el cual constituye Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicio Públicos Complementarios – Otros Fines, si bien la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo que recaía sobre el mismo se extinguió (Asiento 00003 de dicha partida registral), no obstante este porcentaje de “el predio” mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue



RESOLUCIÓN N° 814-2016/SBN-DGPE-SDDI

destinado, debiendo para ello el solicitante acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

En atención a ello, se desprende de la documentación adjunta a su solicitud que su pedido de venta directa se sustenta en la posesión que ejercería sobre "el predio" (Actas de Constatación de Posesión del 28 de junio de 2010, 10 de abril de 2012 y 27 de febrero de 2015), supuesto que se encuentra regulado en las causales "c" o "d" el artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la cual debe precisar en cuál de las citadas causales se encuentra enmarcado su pedido, y presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada, conforme se detalla a continuación:

1. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - i) 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.
 - ii) 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.
 - iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
 - vi) Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
2. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el numeral precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Para tal efecto, en virtud del numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 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 su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

15. Que, es conveniente precisar que, el Oficio N° 1915-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2016 (en adelante "el Oficio") fue recibido el 8 de septiembre de 2016 por "el administrado", conforme consta en este (fojas 30); razón por la cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 3 de octubre del 2016.**

16. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el SID (Sistema de Información Documentaria) de esta Superintendencia, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio";



debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución.

17. Que, asimismo, 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0951-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **JAVIER ROJAS CASTILLO**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



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