

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 897-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 415-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES ZAA PUMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 500,76 m² ubicado en el distrito de Samegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en las Partidas Registrales Nros. 11021320 y 11033986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la oficina registral de Moquegua Sede Tacna, con CUS N°50190 y 89834, respectivamente; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 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 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11615-2016), Mercedes Zaa Puma (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** carta poder para realizar todo acto administrativo respecto al trámite del procedimiento de venta directa de "el predio", otorgado a favor del abogado José Luis Salas Vega (foja 6); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **c)** copia fedateada por notario de los recibos Nros. 0050098, 0050099 y 0050100 emitido por la Municipalidad Distrital de Samegua, cancelados el 11 de julio de 2014 (foja 8 y 9); **d)** declaración jurada (HR y PU) del año 2009,2010,2011,2012 2013 y 2014 presentados el 11 de julio de 2014 ante la Municipalidad Distrital de Samegua (foja 10 al 23); **e)** memoria descriptiva suscrito por



Percy Garcy Calizaga de marzo de 2014 (foja 24 y 25; **f**) plano perimétrico, ubicación, localización suscrito por Percy Garcia Calizaga en julio 2013 (foja 26); **g**) copia fedateada del certificado de posesión N° 215-2006-GDUA/MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto de 20 de julio de 2006 (fojas 27); **h**) copia fedateada del certificado de domicilio N° 295-2013 de 27 de noviembre de 2013 emitido por la Municipalidad Distrital de Samegua (foja 28); **i**) copia fedateada de la certificación domiciliaria del 23 de julio de 2013 emitido por el Juez de Paz del distrito de Sameagua (foja 29); y, **j**) copia fedateada del certificado de posesión N° 031-2014-GIDU/MDS del 16 de abril de 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Samegua (foja 30).

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 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 estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 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 de propiedad del Estado 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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la 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 **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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 897-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1116-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2016 (fojas 32); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)”



4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 238,27 m² (47.58%) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11021320**, signado con Registro SINABIP N° **1106** del libro de Moquegua y CUS N° **50190**; y, el área restante superpuesto en 262,49 m² (52.42%) de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11033986**, signado con Registro SINABIP N° **1749** del libro de Moquegua y CUS N° **89834**.



4.2 Se revisó la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, se verifica que “el predio” se superpone totalmente, con la Concesión minera denominada “**LA ROCAI 2007**” signado con código N° **050003107** en estado “TITULADO”, desde el 19/01/2007 para sustancia no metálico.

4.3 Se efectuó la consulta en la Página Web de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto Moquegua, en la siguiente dirección <http://www.munimoquegua.gob.pe/web/licencias-funcionamiento>, donde se descargó el Plano de Control de Usos del Suelo de la Ciudad de Moquegua, en formato dwg, y que insertado el polígono de “el predio” (desarrollado según las medidas perimétricas del el plano de ubicación), este recae en **AREA DE EXPANSION URBANA CON RESTRICCIONES** de acuerdo a lo normado en el Plan director Moquegua-Samegua 2003-2010, aprobado con Ordenanza Municipal 027-2003-MUNIMOQ, restituido su vigencia con Ordenanza Municipal N° 003-2015-MPMN publicado en el diario Oficial El Peruano el 13-05-2015.

4.4 Se procedió a insertar a “los predios” en las diferentes bases gráficas referenciales con las que cuenta este Superintendencia, verificándose lo siguiente:

- “Los predios” se encuentran totalmente en el ámbito de influencia del **Proyecto Especial Pasto Grande**.

(...).”



12. Que, en virtud de lo señalado en el informe descrito en el considerando que antecede y de la evaluación de las aludidas partidas Nros. 1102320 y 11033986 (foja 37 y 43), se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 238,27 m² que representa el 47.58% de “el predio” se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N° 1102320, advirtiéndose además una anotación preventiva de dominio por parte de la Municipalidad Distrital de Samegua, contra la cual el Órgano de Revisión (ORPE), solicitó su suspensión hasta que la Superintendencia se pronuncie sobre la viabilidad de los actos de saneamiento en aplicación del artículo 8 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, siendo que mediante Resolución N° 004-2014/SBN-ORPE del 9 de setiembre de 2014, según se advierte del Sistema Integrado Documentario – SID – la ORPE resolvió la oposición presentada por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), declarándola fundada, por cuanto la aludida municipalidad no acredita ningún derecho de propiedad, dándose por agotada la vía administrativa. En tal sentido, esta Subdirección solicito a la ORPE, mediante Memorándum N° 3403-2016/SBN-DGPE-

SDDI del 27 de octubre de 2016 (foja 44), evalúe solicitar la cancelación de la anotación preventiva de dominio realizado por la Municipalidad Distrital de Samegua (foja 46); **ii)** 262,49 m² que representa el 52.42% se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado inscrita en la partida N° 11033986.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada”; requiriéndole, mediante Oficio N° 1806-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 35) del 11 de agosto de 2016 (en adelante “el Oficio”), lo siguiente:

“(…)

De la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, habiendo invocado la causal c) de venta directa, regulada en el artículo 77° de “el Reglamento” y en la Directiva N° 006-2014/SBN, adjuntando entre otros la siguiente documentación: **i)** copias legalizadas por Notario de los recibos de pagos del impuesto predial del año 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014; copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014; cancelados y declarados el 11 de julio de 2014, respectivamente; los cuales han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; toda vez que, tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido pagadas ante la autoridad competente; **ii)** copia certificada del certificado de posesión N° 215-2006-GDU/MPMN del 20 de julio de 2006; dicho documento no permite determinar de manera indubitable que corresponda a “el predio”, por lo que no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **iii)** copias certificadas del certificado de domicilio N° 295-2013, certificación domiciliaria y certificado de posesión N° 031-2014-GIDU/MDS, emitido por la Municipalidad Provincial Nieto, la Corte Superior de Justicia del Juzgado de Paz y la Municipalidad Distrital de Samegua del 27 de noviembre de 2013, 23 de julio de 2013 y 16 de abril de 2014, respectivamente; los cuales han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Por tanto, a fin realizar una evaluación integral a su solicitud, se requiere acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo para ello, adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- 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.
- 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.
- Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

“(…)”.

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **i)** presentar medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con “el predio”; y. **ii)** 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.

15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta, el 16 de agosto de 2016, es decir en la segunda visita, según consta en el Acta de Notificación



RESOLUCIÓN N° 897-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 141683 de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; toda vez que en la primera visita realizada el 12 de agosto de 2016 no se encontró persona alguna, por lo cual, se tiene que “la administrada” fue válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 9 de setiembre de 2016.**

16. Que, en el caso en concreto, “la administrada” 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 36), venciéndose 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 a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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; y, los Informes Técnico Legal Nros. 1074 y 1075 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **MERCEDES ZAA PUMA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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

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.