



RESOLUCIÓN N° 0447-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 636-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por, presentado por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURISTICO GLORIETAS II**, representado por Prudencio Acho Choquecota, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con una extensión de 88 386.74 m² ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 28 de junio de 2019 (S.I. N° 21573-2019) la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURISTICO GLORIETAS II**, representado por Prudencio Acho Choquecota (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad del representante de “la administrada” (fojas 4); **2)** certificado de vigencia de poder, emitido por la Oficina Registral de Ilo el 25 de junio de 2019 (fojas 5); **3)** copia legalizada de la carta N° 009-2019-GM-MDEA, emitido por la Municipalidad distrital de El Algarrobal el 28 de enero de 2019 (fojas 6); **4)** copia legalizada del acta de inspección judicial de posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua el 6 de mayo de 2004 (fojas 7); **5)** copia legalizada del acta de asamblea general ordinaria del 27 de enero del 2019 (fojas 9); **6)** copia legalizada del registro padrón de socios (fojas 14); **7)** memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Carrillo (fojas 61); **8)** plano perimétrico, suscrito por el arquitecto Carrillo (P-01)(fojas 59); y, **9)** plano de lotización, suscrito por el arquitecto Carrillo (P-01) (fojas 60).

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 manera excepcional, de compraventa 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 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, 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; en concordancia con ello, 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.

6.- Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 (...)*.

7.- 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, en concordancia con el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”.

8.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 868-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2019 (fojas 69), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

1. Forma parte de un ámbito de mayor extensión denominado “Remanente Área 1” inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS N° 103388;
2. Visualizadas las imágenes satelitales del Google Earth en el periodo 2003 a mayo de 2010, se visualiza a “el predio” desocupado y sin delimitación física por obra civil de carácter permanente, en febrero de 2013, se observa en su interior indicios de ocupación por aproximadamente 36 módulos ubicados de manera dispersa que ocupan un área aproximada de 324 m² (0,37 %), que según la imagen del Street View de diciembre de 2013 se observa que son bloquetas de cemento y otros de estereras, en abril de 2019, se observa a “el predio” lotizado y parcialmente con delimitación física que data de fecha posterior al 19 de abril de 2017 y que corresponde a los cercos perimétricos de las propias manzanas y lotes;
3. Según la Ficha Técnica N° 2934-2017/SBN-DGPE-SDS (folio 81), que contiene la inspección realizada el 1 de diciembre de 2017, por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se observa que “el predio” viene siendo ocupado por “la administrada”, sin embargo, no se tuvo información en relación al tiempo de posesión;

4. Conforme al plano de zonificación urbana del plan director de la ciudad de Ilo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 634-2017-MPI, que ratifica la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30 de diciembre de 2002, se verifica que “el predio” recae en zonificación Otros Usos – OU.

10.- Que, mediante Memorandum N° 4196-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019 (fojas 87), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal comunica que a través del escrito presentado el 26 de agosto de 2019 (S.I. N° 28459-2019), Hugo Pedro Gutiérrez Fernández (en adelante “el Opositor”), se opone al presente procedimiento de venta directa.

11.- Que, al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, advirtiéndose que:

- En cuanto a la copia legalizada del acta de inspección judicial de posesión, emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación, Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua el 6 de mayo de mayo del 2004, se advierte que si bien el área consignada corresponde a lo solicitado, no ha sido posible correlacionar el documento con “el predio”, toda vez que la ubicación y colindancias señaladas son insuficientes para identificar la ubicación real del mismo, asimismo, las medidas perimétricas y los colindantes no coinciden con el plano perimétrico presentado.

12.- Que, en ese contexto a través del Oficio N° 3793-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 118), se le requirió a “la administrada” que presente nuevo medio probatorio que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en virtud del literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

13.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 14 de octubre de 2019, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Prudencio Acho Choquecota (representante - presidente de “la administrada” conforme se aprecia de la solicitud), quien se identificó con documento nacional de identidad N° 00799863 tal como consta del cargo del mismo, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **11 de noviembre de 2019**.

14.- Que, mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2019 (S.I. N° 34566-2019) (fojas 120), el presidente de “la administrada” Sr. Prudencio Acho Choquecota, solicita el desistimiento del pedido de venta directa respecto de “el predio”. En atención a lo solicitado, con Oficio N° 1221-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 123) se le indicó que, acredite las facultades (poder especial), para formular el desistimiento, razón por la que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de tres (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, en virtud al numeral 143.4 del T.U.O. de la Ley N° 27444.

15.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 12 de marzo de 2020, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Maribel Chaparro Balta (hija del representante de “la administrada” conforme se aprecia de la solicitud), quien se identificó con documento nacional de identidad N° 44809252 tal como consta del cargo del mismo (fojas 123), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **26 de junio de 2020**. Es pertinente mencionar que el presidente de “la administrada” no ha cumplido con precisar lo requerido correspondiendo hacer efectivo el apercibimiento, debiendo tenerse por no presentado el desistimiento formulado y continuar con la evaluación del presente procedimiento.

16.- Que, mediante Oficio N° 1222-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020 (fojas 124), se le indicó a “el Opositor”, que la oposición al procedimiento de venta directa del numeral 6.9.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, para ser planteada con posterioridad a la etapa de calificación sustantiva del procedimiento, siendo que en el presente caso, la solicitud presentada por “la administrada” se encuentra aún en la etapa de calificación (evaluación formal de la solicitud); por lo que no corresponde aún que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos planteados en su oposición.

17.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

18.-Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 3793-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2019, en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en los mismos, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 556-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 535-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURISTICO GLORIETAS II**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Carece de objeto pronunciarse por la oposición presentada por Hugo Pedro Gutiérrez Fernández, de conformidad con lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario