



## **RESOLUCIÓN N° 298-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de marzo de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 359-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **LUCÍA ADUVIRI QUISPE** del predio de 200.00 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, Mz. L, Lote 17, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 75290, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”) y su Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (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 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 escrito presentado el 11 de abril de 2016 [(S.I. N° 08995-2016) fojas 01 al 02] la señora Lucía Aduviri Quispe (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento”, sin especificar la causal del artículo. Para tal efecto, presentó, entre otros, la siguiente documentación: a) Copia certificada del D.N.I. N° 00662477 (fojas 03); b) Copia certificada de contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 04); c) Copias certificadas de dos (02) Actas de Constatación de Posesión (fojas 05 al 06); d) Copia certificada de constatación policial (fojas 07); e) Copia certificada de la Copia Literal de la Partida Registral N° P66000197 (fojas 10 al 13); f) Memoria descriptiva y dos (02) Planos Perimétricos y de Localización (Lamina PU-01 y Lamina P-01) (fojas 19 al 20); y, g) un (01) CD (fojas 21).

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° de “el Reglamento” y desarrollados en 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”).

5. 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, como 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 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. Que, además, 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.

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.

8. 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”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y las normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 779-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016 (fojas 22 al 23), en el que se concluyó que no existe correspondencia entre las coordenadas del cuadro técnico y el gráfico del plano perimétrico presentado.

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 1232-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2016 (fojas 25 al 26), esta Subdirección comunicó a “la administrada” la observación señalada en el párrafo precedente. Así como también, que la solicitud omitió consignar alguna de las causales señaladas en el artículo 77° de “el Reglamento”; otorgándose para tal efecto el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo para que subsane las observaciones advertidas conforme a lo establecido en la “Directiva N° 006-2015/SBN”.

11. Que, mediante escrito presentado el 30 de junio de 2016 (fojas 27 al 28), la administrada informó que su pedido de compra está sustentado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, asimismo adjuntó la siguiente documentación: **a)** Certificado de Zonificación y Vías N° 013-2016-SGOUCA/GDUA-MPI del 20.06.2016 (fojas 32); **b)** Memoria descriptiva y dos (02) Planos Perimétricos y de Localización (Lamina PU-01 y Lamina P-01) (fojas 34 al 40); y **c)** un (01) CD.

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 1416-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2016 (fojas 42 al 44); se evaluó la nueva documentación presentada por “la administrada”, concluyéndose lo siguiente: **i)** que el área solicitada en transferencia forma parte de otro de mayor extensión inscrito a favor del Estado, destinado a otros usos, en la Partida Registral N° P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; **ii)** mediante Resolución N° 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29.09.2015 se extinguió la afectación en uso otorgado a la Municipalidad de Ilo por incumplimiento de finalidad, reasumiendo su administración el Estado; y **iii)** según imágenes del programa Google Earth en el año 2003 el predio matriz se encontraría totalmente desocupado, en el año 2010 se observa que “el predio” no cuenta con linderos definidos por el lado derecho e izquierdo y el año 2013 “el predio cuenta con linderos definidos.





## **RESOLUCIÓN N° 298-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**13.** Que, mediante Oficio N° 2276-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 (fojas 45), reiterado con Oficio N° 2979-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 (fojas 49) y Oficio N° 260-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 50) se solicitó a la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ilo (en adelante "la Municipalidad") que indique el tipo de compatibilidad de uso que recae sobre "el predio", debido a que el Certificado de Zonificación y Vías N° 013-2016-SGOUCA/GDUA-MPI del 20.06.2016 (fojas 32) señala que "el predio" tiene como uso "otros fines", sin embargo, según el plano de zonificación urbana del Plan Director de la Ciudad de Ilo 2002-2010-2012 "el predio" recae en Zona Residencial de Densidad Media – RDM según Ordenanza N° 187-2002-MPI y modificatorias. Asimismo, mediante Oficio N° 2412-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 46), se solicita aclarar si la firma que aparece en el certificado antes señalado pertenece al Subgerente de Ordenamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ilo.

**14.** Que, mediante los Oficio N° 136-2017-A-MPI presentado el 25 de enero de 2017 [(S.I. N° 03109-2017) fojas 51 al 52] y Oficio N° 407-2017-A-MPI presentado el 25 de enero de 2017 [(S.I. N° 12504-2017) fojas 54], "la Municipalidad" informó que "el predio" se encuentra en zonificación de Residencial Media Alta conforme al Plan Director de la Ciudad de Ilo (Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI). Asimismo, mediante Oficio N° 600-2016-2016-GDUA-MPI presentado el 23 de noviembre de 2016 [(S.I. N° 32393-2016) fojas 47], "la Municipalidad" señaló que la firma en el Certificado de Zonificación y Vías N° 013-2016-SGOUCA/GDUA-MPI corresponde al Arq. Luis Huanca Barrantes, encargado de la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro en virtud de la Resolución N° 185-2016-SGRH-GAF-MPI.

**15.** Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica el 16 de marzo de 2017 del área solicitada, quedando registrada en las Fichas Técnicas N° 0109-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2017 (fojas 56) y N° 0162-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio de 2017 (fojas 62) constatándose que la misma se encuentra en posesión y custodia de "la administrada", quien le da un uso habitacional en la mayor parte y el resto es usado como patio y depósito; se encuentra totalmente cercado con esteras y bloquetas, al interior se observa una edificación de bloquetas y un techo de calamina, la cual habita "la administrada". Asimismo, se observó que el área real en posesión corresponde a 198.95 m<sup>2</sup>, representado en el Plano Perimétrico y de Ubicación N° 1425-2017/SBN-DGPE-SDDI.

**16.** Que, mediante Oficio N° 1355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2017 (fojas 60) se comunicó a "la administrada" el área determinada por la brigada a cargo, solicitándole la aceptación a la nueva área, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles más el término a la distancia de dos (2) días contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que manifieste su conformidad bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

**17.** Que, por otro lado, cabe señalar que mediante escrito presentado el 05 de junio de 2017 dirigido al Expediente N° 316-2016/SBNSDDI [(S.I. N° 17844-2017) fojas 65], la administrada del referido expediente, Antonia Zapana Huaychajeña, presentó en copia simple un escrito de "la administrada" dirigido al Expediente N° 359-2016/SBNSDDI dando su conformidad al requerimiento del área real de 198.95 m<sup>2</sup>, motivo por el cual, al advertir el error incurrido, se volvió a requerir a "la administrada" para que otorgue su conformidad a la nueva



área, mediante el Oficio N° 1728-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (fojas 69). Sin embargo, nuevamente la señora Antonia Zapana Huaychajeña presenta un escrito el 09 de agosto de 2017 dirigido al Expediente N° 316-2016/SBNSDDI [(S.I. N° 26261-2017) fojas 70], adjuntando, otra vez, copia simple del escrito de "la administrada" dirigido al Expediente N° 359-2016/SBNSDDI dando su conformidad al requerimiento.

**18.** Que, finalmente, por última vez, mediante Oficio N° 1823-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 [(en adelante "el Oficio") fojas 76], se requiere a "la administrada" para que manifieste su conformidad con la nueva área determinada, 198.95 m<sup>2</sup>, según inspección de campo del 16 de marzo de 2017; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que manifieste su conformidad bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**19.** Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 09 de agosto de 2017; razón por la cual se tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, debe indicarse que el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, venció el 04 de setiembre de 2017.

**20.** Que, conforme consta de autos, "la administrada" no subsanó el requerimiento realizado mediante "el Oficio" hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 76), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles el pedido venta realizado por "la administrada".

**21.** 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 023-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0375-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCIA ADUVIRI QUISPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente resolución.

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

#### Regístrese y comuníquese.-

MQL/fpam-gglla  
P.O.I. N° 20.1.2.4



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

<sup>1</sup> Plazo y contenido para efectuar la notificación

\*(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado\*.