



RESOLUCIÓN N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 371-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NILVERIA CATACTORA CHOQUEÑA**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno de 160.00 m², ubicado en la manzana "G" lote 1, de la Asociación de Vivienda "Olga Primitiva Olivera Sosa", del Centro Poblado San Francisco, distrito de Moquegua provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua inscrito en la partida N° 05002829 del Registro de Predios de 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 5 de junio de 2015 (S.I. N° 13079-2015), Nilveria Catactora Choqueña (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva de 4 de mayo de 2015 (fojas 3); **2)** plano perimétrico de mayo de 2015 (fojas 5); **3)** plano de ubicación y localización de mayo de 2015 (fojas 6); **4)** copia certificada del certificado de Posesión N°322-2010-GDUAAT/GM/MPMN del 1 de septiembre de 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Mariscal Nieto (fojas 7); **5)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 8); **6)** copia certificada de la partida registral N° 05002829 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, impreso el 18 de mayo de 2015 (fojas 10); **7)** certificado de parámetros urbanos y edificatorios del 19 de mayo de 2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto - Moquegua (fojas 15).

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 compra venta 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"). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "la administrada", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", dispone que:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, **además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...".

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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 artículo numeral 1) del 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 un actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1184-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto 2015 (fojas 16), donde en esta última se determinó lo siguiente:

(...)

- 4.1 *El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano, con un área de 160.00 m² inscrita gráficamente dentro de la partida N° 05002829, con registro SINABIP N° 27 - Moquegua (CUS 43107).*
- 4.2 *El predio materia de venta directa según el Plano de Acondicionamiento Territorial del PLAN DIRECTOR MOQUEGUA 2003 - 2010, indica que se encuentra en SP-09, SUELOS URBANIZABLES CON RESTRICCIONES elaborado por INADUR, PREDES y la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, la cual se mantiene vigente con ordenanza Municipal N° 003-2015-MPMN.*
- 4.3 *Del plano de ubicación de "el predio" se ubicó el polígono de la Asociación de Vivienda Olga Primitiva Olivera Sosa, que al ser consultada en la base grafica de la SUNARP y la base única SBN se puede apreciar que existe una superposición del 12.65% en el lado sur, con la partida 11007311, por lo cual sería necesario solicitar la búsqueda catastral ante la SUNARP, afin de descartar posible desplazamiento o un error de coordenadas*
- 4.4 *El administrado solicita la venta directa por causal "C", posición consolidada, según las imágenes referenciales del google earth, a partir del año 2,011 se observa la total ocupación del predio con una vivienda.*

(...):

12. Que, evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió "el administrado" el Oficio N° 2198-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2015 (en adelante "el oficio"), a fojas 41, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que subsane lo siguiente:

(...)

de conformidad con el artículo 77° de "el Reglamento" y la Directiva N° 006-2014/SBN,

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa:

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; si tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de



deberá cumplir con presentar nuevos medios probatorios que acrediten la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, tales como:

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

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)"

13. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 25 de noviembre de 2015, en el domicilio consignado en el escrito presentado el 5 de junio de 2015 (S.I. 13079-2015) por "la administrada" habiendo sido recibido por esta, conforme consta en "el Oficio" (fojas 41); razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General².

14. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

15. Que, de otro lado, 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,

terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o, en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados en casos especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.2 En caso que el administrado no haya señalado domicilio, la autoridad debe agotar su búsqueda mediante los medios que se encuentren a su alcance, recurriendo a fuentes de información de las entidades de la localidad.

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación."

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado."

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.

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."



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI

la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de brigada N° 1184-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2015, y el Informe Técnico Legal N° 0008-2016 del 11 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NILVERIA CATACORÁ CHOQUEÑA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.




ABOG. Carlos Rogguel Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES