



RESOLUCIÓN N° 195-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 921-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II**, representada por su presidente Prudencio Acho Choquecota, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 88 386,74 m², ubicada en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua; 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, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 9 de agosto de 2018 (S.I. N° 29383-2018), la Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II, representada por su presidente Prudencio Acho Choquecota (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Helber Carrillo Chire en abril de 2011 (fojas 4); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el arquitecto Helber Carrillo Chire (fojas 5); **3)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 10); **4)** partida registral N° 11015419 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo (fojas 11); **5)** certificado de vigencia de la Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II expedido el 31 de julio del 2018 por la Oficina Registral de Ilo (fojas 17); **6)** acta de asamblea general ordinaria celebrada por los miembros de "la Asociación" el 4 de mayo de 2016 (fojas 18); **7)** registro padrón de sus asociados (fojas 19 al 38); **10)** copias simples de los recibos N° 0016315, 0016314 y 0016677 emitidas por la



Municipalidad Distrital El Algarrobal el 12 de julio de 2017 (fojas 39 y 41); **11**) copias simples de las declaraciones juradas (HR Y PU), correspondiente a los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, y 2017 emitidas por la Municipalidad distrital El Algarrobal el 26 de setiembre de 2017 y 12 de julio de 2017 (fojas 40 y del 42 al 54); **12**) acta de constatación judicial de posesión suscrita por el Juez de Paz de 2da nominación, Juan Chuyacama Quispe, y el testigo actuario Juan Abril Chirinos el 11 de marzo de 2004 (fojas 55); **13**) copia literal de la partida registral N° 05000142 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna el 30 de setiembre de 2013 (fojas 56); **14**) certificado de búsqueda catastral positivo, expedido por la Oficina Registral Ilo el 13 de setiembre de 2013 (fojas 67); y, **15**) memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Helber Carrillo Chire (fojas 72).

4. Que, mediante escrito presentado el 5 de noviembre de 2018 (S.I. N° 39873-2018), "la Asociación" reitera su solicitud de venta directa de "el predio y señala domicilio para efectos de las notificaciones (fojas 79).

5. 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 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").

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 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.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO 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".

8. 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.

9. 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.

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





RESOLUCIÓN N° 195-2019/SBN-DGPE-SDDI

por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1384-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (fojas 80), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 103388, (fojas 81); y **ii)** cuenta con zonificación Otros Usos (OU).

12. Que, mediante Oficio N° 3788-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (fojas 85), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio", consulta que fue puesta en conocimiento a "la administrada" mediante el Oficio N° 3804-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2018 (fojas 86). Siendo, que en el Oficio N° 008-2019-COFOPRI/OZMOQ presentado el 15 de enero de 2019 (S.I. N° 01146-2019) (fojas 91), COFOPRI nos comunica que no se superpone con polígonos en las que se encuentra llevando a cabo procesos de saneamiento físico legal.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

13.1. Las copias de los recibos N° 0016315, 0016314 y 0016677 emitidas por la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 12 de julio de 2017 (fojas 39 y 41); no constituyen documentos idóneos toda vez que no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, toda vez que han sido emitido con posterioridad a dicho periodo.

13.2. Las copias simples de las declaraciones juradas (HR Y PU), correspondiente a los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, y 2017 emitidas por la Municipalidad distrital El Algarrobal el 26 de setiembre de 2017 y 12 de julio de 2017 (fojas 40 y del 42 al 54); sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en "el predio"; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹.

¹ j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

13.3. El acta de constatación judicial de posesión suscrita por el Juez de Paz de 2da nominación, Juan Chuyacama Quispe, y el testigo actuario Juan Abril Chirinos el 11 de marzo de 2004 (fojas 55); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación correspondiente con “el predio”, en la medida que sólo indica como colindancia terrenos eriazos del Estado y planta de tratamiento de agua potable.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 186-2019/SBN-DGPE-SDDI de 18 de enero de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 92), se le requirió a “la administrada” la documentación siguiente: **i)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; **ii)** presente el libro de padrón de asociados; y, **iii)** presente el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 23 de enero de 2019 (fojas 92), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando, de conformidad con el artículo 21.1² del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 18 de febrero de 2019**.

16. Que, mediante escrito presentado el 6 de febrero de 2019 (S.I. N° 03681-2019) (fojas 94), dentro del plazo establecido para subsanar, “la administrada” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”.

17. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “la administrada” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

- El acta de constatación judicial de posesión suscrita por el Juez de Paz de 2da nominación el 11 de marzo de 2004 (fojas 94) y el acta de inspección judicial de posesión emitida por el Juez de Paz de 2da nominación el 20 de enero de 2005 (fojas 98); no constituyen un documentos idóneos para demostrar la posesión en la medida que sólo indica como colindancia terrenos eriazos del Estado y planta de

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.

RESOLUCIÓN N° 195-2019/SBN-DGPE-SDDI

tratamiento de agua potable, lo que no permite determinar su correspondencia con "el predio".



- La Carta N° 009-2019-GM-MDEA emitida por la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 28 de enero de 2019 (fojas 99) y las copias simples de los recibos Nros. 0016314 y 0016315 emitidos por la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 12 de julio de 2017 (fojas 100, 105 y 106); no constituyen documentos idóneos toda vez que no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

- Las copias simples de los recibos N° 0016677 emitidas por la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 26 de septiembre de 2017 (fojas 101 y 103); y, las copias fedateadas de las declaraciones juradas (HR), correspondiente a los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, y 2017 emitidas por la Municipalidad distrital El Algarrobal el 26 de setiembre de 2017 y 12 de julio de 2017 (fojas 104 y 107 al 119); ya fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo tercer considerando de la presente resolución.



- Las copia simple del cargo de la solicitud presentado a la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 23 de enero de 2019 (fojas 102); constituye documento privado, razón por la cual no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva³.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "la administrada" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

17.2 Respecto a presentar el Libro de Padrón de Asociados:

"la administrada" adjunta la copia simple del libro de padrón de socios (fojas 129); en concordancia con lo requerido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2004/SBN".

No obstante ello, si bien es cierto adjunto la copia simple del libro de padrón de socios, este debe ser acompañada con una declaración jurada sobre su autenticidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 49⁴ del "T.U.O. de la Ley N° 27444".



³ Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

⁴ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

17.3 Respecto a presentar el Libro de Acta de Asamblea General:

“la administrada” adjunta el acta de asamblea general ordinaria (fojas 120); acredita que sus asociados le han otorgado poder y representación para la adquisición de “el predio” a su representada conforme a lo establecido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

18. Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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° 210-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0232-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II**, representada por su presidente Prudencio Acho Choquecota, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.1.1.4



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