



## **RESOLUCIÓN N° 248-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de marzo de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 531-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BIO HUERTO NUEVO AMANECER**, representada por su presidente Sulvi Yeni Centeno Cuayla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 436,63 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector zona Pampa Inalámbrica, distrito 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 1 de julio de 2016 (S.I. N° 17391-2016), la Asociación Bio Huerto Nuevo Amanecer, representada por su presidente Sulvi Yeni Centeno Cuayla (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes : **1)** copia simple de su documento nacional de identidad de presidente de "la Asociación" (fojas 7); **2)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Ilo el 2 de junio de 2016 (fojas 11); **3)** partida registral N° 11014480 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo (fojas 12); **4)** relación de Asociación Bio Huerto Nuevo Amanecer (fojas 30); **5)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 53); **6)** acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación – Pampa Inalámbrica Ilo del 25 de octubre de 2013 (fojas 88); **7)** acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo del 20 de marzo de



2015 (fojas 90); **8)** acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación Pampa Inalámbrica – llo del 13 de octubre de 2014 (fojas 93); **9)** memorias descriptivas (fojas 96); **10)** proyecto de instalación de huertos de olivo en la Asociación Bio Huerto Amanecer del 2016 (fojas 104); **11)** planos perimétricos correspondiente a “el predio” de mayo de 2009 (fojas 170); y, **12)** plano de lotización correspondiente a “el predio” de mayo de 2014 (fojas 172).

**4.** Que, mediante escrito presentado el 8 de julio de 2016 (S.I N° 18048-2016) (fojas 173) “la administrada” adjunta la copia certificada del acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Pampa Inalámbrica del 12 de agosto de 2010 (fojas 174).

**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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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





## **RESOLUCIÓN N° 248-2019/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, mediante el Informe Preliminar N° 095-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre del 2017 (fojas 193), se actualiza la información contenida en el Informe de Brigada N° 2027-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 175) a través del cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **1)** se encuentra 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 196); **2)** se ubica en Zona de Protección Ambiental Laderas – ZPAL de acuerdo a lo normado en el Plan Director de la Ciudad de Ilo 2001-2010, Zona de Pampa Inalámbrica aprobado por D.S. N° 004-2011-Vivienda - Ley de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y, **3)** se encontraría en zona de peligro sísmico bajo según el Mapa de Peligros (PDU 20) del Plan de Director de la ciudad de Ilo 2010 – 2012.

12. Que, mediante Oficio N° 194-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019 (fojas 203), 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 Asociación” mediante el Oficio N° 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019 (fojas 205). Siendo, que en el Oficio N° 036-2019-COFOPRI/OZMOQ presentado el 6 de febrero de 2019 (S.I. N° 03603-2019) (fojas 206), COFOPRI nos comunica que no se superpone con polígonos en los que se encuentre 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 Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

13.1. El acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación – Pampa Inalámbrica Ilo del 25 de octubre de 2013 (fojas 88), el acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo del 20 de marzo de 2015 (fojas 90) y el acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo del 13 de octubre de 2014 (fojas 93); no constituyen documentación idónea en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13.2. Las 28 fotografías; constituyen documentos privados, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión.

13.3. La copia certificada del acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Pampa Inalámbrica del 12 de agosto de 2010 (fojas 174); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, en la medida que sólo indica como colindancia terrenos de terceros y del Estado.



14. Que, en virtud de lo expuesto, mediante Oficio N° 426-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 208) esta Subdirección solicitó a "la Asociación" lo siguiente: **i)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio"; y, **ii)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; y, **iii)** presente el Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que cual deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan; otorgándosele un 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 la observación advertida, 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, del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 207), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "la Asociación" en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de febrero de 2019 al no encontrarse presente "la Asociación" u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 12 de febrero de 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del "TUO de la Ley N° 27444". En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 11 de marzo del 2019.**



16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 210) "la Asociación" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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° 282-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0293-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2019.



<sup>1</sup> 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.

21.5 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° 248-2019/SBN-DGPE-SDDI**



### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN BIO HUERTO NUEVO AMANECER**, representada por su presidente Sulvi Yeni Centeno Cuayla, 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



**Arq. MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES