

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCION DE GESTION  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 115-2016/SBN-DGPE**

San Isidro, 13 de setiembre de 2016

**VISTO:**

El expediente N° 291-2015/SBNSDDI que contienen el recurso de apelación interpuesto por María Luz Acero Vargas, presidenta de la Asociación Bio Huerto "Villa Miraflores" contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 365-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de junio de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibles el pedido de venta directa del predio de 1 309 001,65 m<sup>2</sup>, ubicado en la margen izquierda de la vía de acceso al Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a la partida N° 11018229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, CUS N° 93483, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, con escrito presentado el 20 de julio de 2016 (S.I. N° 19246-2016) María Luz Acero Vargas presidenta de la Asociación Bio Huerto "Villa Miraflores" (en adelante "la administrada") formuló recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 365-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de julio de 2016 (en adelante "la resolución"), bajo las siguientes consideraciones:

- a) Fundamente su recurso en causal de nulidad del acto administrativo previsto en el artículo 10, inciso 2° de la Ley 27444;
- b) Se ha omitido motivar "la resolución" contraviniendo el artículo 3°, inciso 4 de la Ley 27444 correspondiente la motivación;
- c) Ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas con el Oficio N° 1704-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de agosto de 2015. Han señalado que están sustentando su pedido en las tres causales a), c) y d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 y modificatorias. Ello se puede apreciar en su escrito (S.I. N° 22690-2015);
- d) "La asociación" se encuentra en posesión de "el predio" antes de 1996, fecha en la que se iniciaron los trámites para la concretización de la venta de dichos terrenos a "la asociación", donde solo se concretó la compraventa de una extensión de 23.470 hectáreas que se consideró como la primera etapa, quedando el área restante para solicitar su compraventa,



considerando como segunda etapa, estos expedientes se tramitaron en el expediente N° 00207-95 y 0711-2001 ambos tramitados ante la SBN, con estos se acreditan las causales que invocar;

- e) Se cumplió con presentar la copia de la partida, plano de ubicación, copia de padrón de socios y copia de acta de asamblea;
- f) En el considerando 20.1 se incurre en una clara contradicción puesto que en un primer momento se acepta que "la administrada" en el décimo noveno considerando se encuentra comprendida en la causal a), c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, por el otro momento simplemente se haga mención de que no habiendo precisado en cuál de las tres causales enmarca su pedido, se concluya como las razón por la cual no se ha subsanado la observación. Esto denota que no se ha realizado un exhaustivo análisis y revisión de los medios probatorios que obran en el expediente;
- g) No se puede condicionar a que sustente su pedido en una sola causal. El propio Reglamento de la Ley 29928 no contempla que debe indicarse una sola causal;
- h) La SDDI ha omitido valorar los expedientes administrativos N°s 00207-95 y 07711-2001, a pesar que se ha tramitado ante la Superintendencia; y,
- i) Resulta incongruente que se diga que "la asociación" no ha cumplido con subsanar la observación.

3. Que, el artículo 206° de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el Recurso de Apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

4. Que, el numeral 11.1 del artículo 11° de la LPAG señala que los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la Ley; por su parte, el numeral 11.2 del citado artículo dispone que la nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto.

5. Que, la DGPE resuelve como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

6. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados. Asimismo, el artículo 212° de la LPAG, establece: "Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto".

7. Que, "la resolución" se notificó el 30 de junio de 2016, ante el cual "la asociación" solicita la nulidad el 20 de julio de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

8. Que, por consiguiente el plazo máximo para presentar un recurso impugnatorio venció el 21 de julio de 2016, por lo que habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.





## **RESOLUCIÓN N° 115-2016/SBN-DGPE**

### **Sobre la causal invocada por “la asociación”**

9. Que, del pedido de nulidad de “la asociación” surge la interrogante sobre la posibilidad de invocar simultáneamente más de una causal de venta directa, conforme a lo dispuesto en el artículo 77° de “el Reglamento”.

10. Que, conforme al artículo 75.2° de “el Reglamento” la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, adjuntando **los documentos que acrediten la causal respectiva**, así como el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico Legal.

11. Que, el artículo 77° del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

“(…)

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 de 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 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.

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, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de 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.

(…)”

12. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado 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 (“Directiva N° 006-2014/SBN”).



13. Que, según el numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” la solicitud de venta directa debe contener, entre otros puntos: “c. La expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge, establecida en el artículo 77° del Reglamento u otra norma legal.”

14. Que, en el presente caso, obra a fojas 01 el escrito del 27 de abril de 2015 (S.I. N° 09627-2015) “la asociación” solicitó la venta directa de “el predio” pues se encuentra en posesión del terreno desde al año 1995. Además, en la parte de fundamentos de derecho refiere a los incisos a), b), c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, sin precisar que sea acoge a una de ellas o todas de manera conjunta.

15. Que, mediante “el Oficio” en atención al pedido de venta directa de “el predio”, la SDDI comunicó a “la asociación” que no se había cumplido con indicar la causal en la que se sustenta el pedido de venta directa, por lo que debía precisar la misma, además de presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal.

16. Que, con escrito presentado el 25 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22690-2015) “la asociación” absuelve el requerimiento de la SDDI señalando que su solicitud se encuentra comprendida en los literales a), c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, para lo cual presenta los documentos siguientes: copia de la partida registral 11002104 que acredita la propiedad de “la asociación”, plano Perimétrico de “el predio” colindante a su propiedad y copia del acta de asamblea general de asociados, que aprueba el otorgamiento de poder del representante de “la asociación”.

17. Que, conforme a lo señalado en el artículo 75.2° de “el Reglamento”, concordado con el literal c) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” corresponde que la solicitud de venta directa precise la causal a la que se acoge el administrado, de modo tal que el órgano instructor pueda calificar el pedido con la documentación presentada.

18. Que, en el presente caso, como sustentara “la asociación” en el vigésimo considerando de “la Resolución”, lo siguiente:

(...)

20.1 Respecto de la primera observación

Se advierte que “la administrada” a través del escrito señalado en el décimo noveno considerando de la presente resolución indica que su solicitud de venta directa se encuentra comprendida en la causal a), c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”; no precisando en cuál de las tres causales enmarca su pedido, razón por la cual, **no ha subsanado la primera observación.**

(...)

19. Que, se encuentra acreditado que la SDDI otorgó las razones suficientes, para declarar inadmisibles el pedido de venta directa de “la asociación, conforme a lo dispuesto en la normativa arriba descrita, no evidenciándose vicio de nulidad alguna.

20. Que, por lo antes expuesto, se evidencia que en el presente procedimiento de venta directa seguido en el Expediente 291-2015/SBNSDDI, la SDDI actuó de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente, por lo que no existen argumentos para desestimar “la resolución”, debiéndose confirmarla, declarando infundado el recurso de apelación presentado y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCION DE GESTION  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 115-2016/SBN-DGPE**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar infundado el recurso de apelación formulado por Maria Luz Acero Vargas presidente de la Asociación Bio Huerto "Villa Miraflores" contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 365-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



.....  
Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES