



**RESOLUCIÓN N° 0104-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de agosto de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 070-2016/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN VIVERO ECOLÓGICO ILO VERDE** presentando por Felix Luiguy Nuñez Levano, en adelante "la administrada", contra lo dispuesto en la Resolución N° 660-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió declarar inadmisibile la solicitud de venta directa del predio de 124 221,02 m<sup>2</sup> ubicado en la zona Pampa Inalámbrica, 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 mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 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, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la 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<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos 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 mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG - Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27795-2019) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 660-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio de 2019, en adelante "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala encontrarse en posesión de "el predio" desde el mes de mayo de 2003, tal como lo acreditan los documentos valorados y presentados, indicando que los mismos si bien presentan descoordinación en respecto del metraje, debido de que en su momento los autoridades no contaban con los medios técnicos de medición, por lo que inicialmente se referían con aproximaciones como el caso de 10 hectáreas, a efectos que a la fecha no existe variación o cambio en los límites de la posesión, esto se evidencia del Acta de Constatación Judicial de Posesión suscrito por el Juez de Paz de Tacna, de fecha 03 de diciembre de 2003, evidenciando que el predio se encuentra demarcado con los hitos de fierros plantados con cemento, así como un muro de cemento con la inscripción de la Asociación.
- Asimismo, presentan a fin de probar la posesión la Constatación Policial emitida por la Comisaria El Algarrobal de fecha 05 de setiembre de 2004, el Acta de Constatación Judicial de fecha 04 de diciembre de 2007 otorgada por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica, así como la Acta de Constatación Judicial de 04 de diciembre de 2009 y la fecha de 20 de enero de 2017.
- Por otro lado, manifiesta haber realizado el pago de los tributos a la Municipalidad Distrital de El Algarrobal, acreditándola con la Constancia de tener y probar la condición de legítimos poseedores de "el predio". Señalan que las constancias de pagos municipales son documentos oficiales validos expedidos por el pago que realizaron como asociación, quedando acreditado de este modo la posesión que ostentan sobre el predio.



#### Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución fue notificada el 08 de agosto de 2019, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 21 de agosto de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

8. En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada".

#### Del procedimiento de venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento".

9. Que, mediante escrito presentado el 13 de enero de 2016 (S. I. N° 00882-2016), la Asociación Vivero Ecológico Ilo Verde, en adelante "la administrada", solicita la





**RESOLUCIÓN N° 0104-2019/SBN-DGPE**

venta directa del predio de 124 221,02 m<sup>2</sup> ubicado en la zona Pampa Inalámbrica, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante "el predio", invocando el literal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151.

10. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

11. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

12. Que, es de mencionarse que el artículo 77° de "el Reglamento" regula entre otras causales de venta directa, la siguiente:

"(...)

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.

13. Que, se ha reiterado en diversas ocasiones que la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", establece dos (02) requisitos fundamentales **que deben concurrir de manera conjunta** para la aprobación de la venta directa, los cuales son: a) el ejercicio efectivo de actividad posesoria encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de forma que restrinja el acceso a terceros, b) acreditar indubitablemente con documentos el ejercicio de posesión, protección, custodia y conservación con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010.

**Sobre la acreditación documentaria de la posesión, protección, custodia y conservación con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010**

14. Que, al respecto manifiesta "la administrada" en el recurso de apelación el cumplir con el requisito al encontrarse en posesión de "el predio" desde el año 2003, para lo cual presenta documentación probatoria como son: Acta de Constatación Judicial de Posesión suscrito por el Juez de Paz de Tacna, de fecha 03 de diciembre de 2003, Acta de Constatación Policial emitida por la Comisaria El Algarrobal de fecha 05 de setiembre



de 2004, el Acta de Constatación Judicial de fecha 04 de diciembre de 2007 otorgada por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica, así como la Acta de Constatación Judicial de 04 de diciembre de 2009 y la fecha de 20 de enero de 2017. Por otro lado, manifiesta haber realizado el pago de los tributos a la Municipalidad Distrital de El Algarrobal, acreditándola con la Constancia de tener y probar la condición de legítimos poseedores de "el predio".

15. Que, el literal k) del artículo 6.2. de la Directiva N° 006-2014-SBN, establece que para el supuesto de venta previsto en el literal d) debe acreditarse la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal j) del artículo 6.2 de "la Directiva", los cuales se señalan a continuación:

- j.1 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 municipalidades 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 la autoridad competente.**
- j.2 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 la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3 Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o sus predecesores.
- (...)
- j.6 En el caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:
  - i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para la gestionar la habilitación de algún servicio pública, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y ii) copia fedateada legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatoria desde la fecha de su emisión. Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y 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 del predio que ocupan. (...).

16. Que, respecto de la presentación de la 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 municipalidades correspondientes a los años de posesión del predio, la importancia de los referidos se centra en la posibilidad de evaluar la fecha de posesión **a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente**, como lo señalada el literal j.1) del artículo 6.2 de "la Directiva". Es decir, la fecha de posesión se computa a partir de la fecha en que se realiza el pago ante entidad correspondiente.

17. Que, se verifica que la documentación presentada por "la administrada" en el escrito de fecha 19 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41930-2018), fue materia de análisis por parte de los profesionales de la SDDI en los considerandos 11.1 de "la Resolución", el mismo que respecto de la acreditación de la posesión señala:

**"11.1 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", advirtiéndose lo siguiente:





**RESOLUCIÓN N° 0104-2019/SBN-DGPE**

- Copias legalizadas de las declaraciones juradas de autoevaluó (PU y HR) correspondientes a los periodos 2004, 2005, 2013, 2014 y 2015 emitidos por la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del 1 de octubre del 2015 (fojas 217, 218, 222, 223, 225, 226, 228 y 229),
- Copia legalizada de la solicitud de fraccionamiento N° 001-2015-OAT-MDEA emitida por la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del 30 de diciembre del 2015 (fojas 219),
- Copia legalizada de la Resolución de Fraccionamiento N° 002-2015-OAT-MDEA emitida por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del 30 de diciembre del 2015 (fojas 220),
- Copias legalizadas de los recibos Nros. 0008170, 0000802, 0010558, 0012081, 0012212, 0007742, 0007743, 0007744, 0007745, 0007746, 0007747, 0007748, 0007769, 0007770, 0007794, 0007989, 0008170, 0008302, 010558, 0012081, 0012212 y 0012597 emitidas por la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del 30 de diciembre del 2015, 1 de febrero del 2016, 2 de marzo del 2016, 4 de abril del 2016, 5 de mayo del 16, 19 de octubre del 2015, 21 de octubre del 2015, 30 de noviembre del 2015, 30 de diciembre del 2015 y 14 de julio del 2016 (fojas 224, 227, 230 al 246 y 251),
- Copia legalizada de la orden de pago N° 0139-2018-SGTA-MDEA emitida por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del 12 de abril del 2018 (fojas 247),
- Acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación - Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua del **20 de enero del 2017** (fojas 248),
- Copia legalizada de la constancia de ser contribuyente emitida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del **14 de julio del 2016** (fojas 250),
- Copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria de "la administrada" celebrado del 11 de noviembre del 2018 (fojas 253)
- Copias simples de los Oficios Múltiples Nros. 009-2018-MDEA, 024-2018-A-MDEA, 014-2018-MDEA, 008-2018-A-MDEA, 029-2017-MDEA, 006-2017-A-MDEA, 004-2017-A-MDEA, 003-2017-A-MDEA, 029-2016-MDEA, 026-2016-MDEA, 021-2016-MDEA, 014-2016-MDEA, 006-2016-MDEA, 005-2016-MDEA y 001-216-MDEA emitidos por la Municipalidad Distrital de El Algarrobal del 17 y 18 de julio del 2018, 29 de mayo del 2018, 3 de mayo del 2018, 19 de octubre del 2017, 10 de febrero del 2017, 1 de febrero del 2017, 23 de febrero del 2017, 9 de noviembre del 2016, 19 de septiembre del 2016, 16 de agosto del 2016, 2 de junio del 2016, 5 de mayo del 2016, 2 de mayo del 2016 y 3 de marzo del 2016 (fojas 255); 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.

De lo expuesto se concluye que no cumple con subsanar la presente observación."

**18.** Que, como se advierte del análisis realizado por la SDDI, la documentación presentado por "la administrada" fueron emitidas con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, con excepción del Acta de constatación judicial de Posesión del 03.12.2003, que sin cumplen con la fecha de emisión con anterioridad a la fecha establecida en "el Reglamento" por tanto, documentalmente no es posible acreditar la posesión por parte de la administrada sobre "el predio".



**Sobre el ejercicio efectivo de actividad posesoria encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de forma que restrinja el acceso a terceros**

19. Que, sobre el ejercicio efectivo de actividad posesoria en el área la cual debe de ser delimitada en su totalidad, se advierte del Informe de Brigada N° 300-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de marzo de 2016, el cual contiene el diagnostico técnico de "el predio" materia de solicitud, señala lo siguiente:

**"III.- ANÁLISIS:**

(...)

3.8 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth y el Street View el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 09/02/2003 (Imagen 1), 20/05/2010 (Imagen 2) y 14/02/2013 (Imagen 3), en las que se observa que: **en el año 2003, "el predio" se encontraría totalmente desocupado, como terreno eriaz; en el año 2010, dicha situación continuaría;** finalmente en el año 2013 "el predio" se encontraría ocupado en forma dispersa por pequeñas viviendas de material precario (madera) no se visualiza cerco perimétrico con obras civiles. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

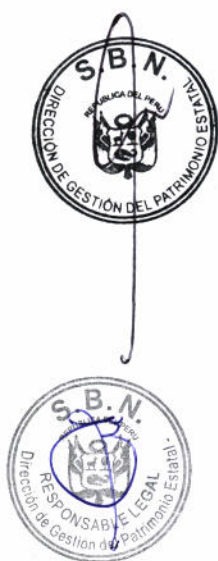
(...)

3.10 Se revisó el Acta de constatación Judicial de Posesión del 03.12.2003, 04.12.2007 y 04.12.2009, emitidos por el Juzgado de Paz Segunda Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua, que despacha el Señor Juez Juan Chuyacama Quispe, con intervención del testigo Actuario Juan Abril Chirinos y don Raúl Choquehuanca Chura en calidad de Presidente de la Asociación Vivero Ecológico Ilo Verde (denominado así desde esas fechas), sin embargo revisado la Partida N° 11013764 del registro de personas Jurídicas señala que la Asociación Vivero Ecológico Ilo Verde, fue inscrita como tal el 08.04.2014 constituyéndose recién el sr. Raúl Choquehuanca Chura como presidente, en mérito a la Escritura Pública del 24.08.2011.

3.11 Asimismo, **en dichas actas de constatación de los años 2003, 2007 y 2009 señalan que el terreno se encuentra en posesión de la Asociación Vivero Ecológico Ilo Verde, junto a sus asociados y que todo el perímetro del terreno se encuentra demarcado con tiza y balizado en 9 esquinas del terreno con hitos de fierro plantados con cemento de 1.20 x 1.80, con un área aprox. 124 221,02 m<sup>2</sup>,** no obstante la causal que invoca el administrado referido al literal d) sobre el predio debe ejercerse posesión consolidada encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles, se infiere que "el predio", no tendría ocupación consolidada, dado que en dichas actas, **no señalan que sobre el predio existen edificaciones que son ocupadas por la Asociación Vivero Ecológico Ilo Verde,** además de ello "el predio" solo estaría demarcado por 9 hitos que corresponden a sus 9 vértices del terreno con trazos de tiza los cuales no definen un terreno en tanto pueden borrarse con los procesos de erosión y precipitación con el transcurso del tiempo, en tanto no está cercado perimétricamente con material consolidado cemento, ladrillo u otros materiales que no son movibles." (El subrayado es nuestro)

20. Que, como se ha indicado en el referido informe, no se puede probar la existencia de la posesión consolidada con antigüedad de cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010, lo que se evidencia no solo del contenido de las imágenes Google correspondiente a los años 2003 al 2010, sino que se corrobora con el contenido de las actas de constatación judicial, que no refieren la existencia de posesiones consolidadas.

21. Que, en tal sentido, habiéndose revisado la solicitud se advierte que el pronunciamiento emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario cumple con establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento y la Directiva N° 006-2014-SBN, estando además que los argumentos esgrimidos por "la administrada" no desvirtúan el contenido



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0104-2019/SBN-DGPE**

de la Resolución N° 592-2019/SBN-DGPE-SDDI, por no concurrir los supuestos establecidos para la aprobación de la venta directa solicitada.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 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

**SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN VIVERO ECOLÓGICO ILO VERDE** presentando por Felix Luiguy Nuñez Levano, contra lo dispuesto en la Resolución N° 660-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



*[Firma manuscrita]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES