

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1177-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 817-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES PECUARIOS PARA AVES DE BENEFICIO DE LA PROVINCIA DE ILO** representada por Sebastián Richard Coaguila Cuno, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 516,81 m², ubicada en el sector Pampa Inalámbrica, distrito de El Algarrobo, provincia de Ilo y 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 09 de agosto de 2019 (S.I. N° 26669-2019), **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES PECUARIOS PARA AVES DE BENEFICIO DE LA PROVINCIA DE ILO** representada por Sebastián Richard Coaguila Cuno (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Certificado Literal de la partida N° 11022128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 6); **ii)** certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas – Libro de Asociaciones de la Oficina Registral de Ilo del 05 de agosto de 2019 (foja 10); **iii)** copia simple de documento de identidad nacional del representante de "la administrada" (foja 11); **iv)** copia simple del plano perimétrico



suscrito por el ingeniero Alex S. Mamani Quispe de mayo de 2019 (foja 12); **v**) Certificado de Búsqueda Catastral del registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 13); **vi**) Certificado Literal de la partida N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 17); **vii**) copia simple de la Memoria Descriptiva suscrita por el ingeniero Alex S. Mamani Quispe de mayo de 2019 (fojas 22); **viii**) copia simple de la descripción monográfica de la Asociación Bio-Huerto Villa Miraflores emitida por la Dirección de Geodesia del Instituto Geográfico Nacional de mayo de 2009 (foja 25); **ix**) copia simple de la Descripción Monográfica de la Entrada Principal de la Asociación Bio-Huerto Villa Miraflores emitida por la Dirección de Geodesia del Instituto Geográfico Nacional de mayo de 2009 (foja 26); **x**) copia simple del Registro de padrón de socios correspondiente a la Asociación de Pequeños Industriales Pecuarios para aves de beneficio de la Provincia de Ilo (fojas 27 al 53); **xi**) copia simple de acta de Asamblea General llevada a cabo el viernes 02 de agosto de 2019 (fojas 74); **xii**) copia simple del trámite de solicitud de información de terreno compatible para compra – venta, presentado ante la oficina de tramite documentario de la Municipalidad Provincial de Ilo con fecha de recibido 11 de marzo de 2019 (foja 77); **xiii**) copia simple del reiterativo de la solicitud de información de terreno compatible para compra venta, presentado ante la oficina de tramite documentario de la Municipalidad Provincial de Ilo recibido con fecha 04 de abril de 2019 (foja 78); **xiv**) copia simple del reiterativo de la solicitud de información de terreno compatible para compra venta, presentado ante la oficina de tramite documentario de la Municipalidad Provincial de Ilo recibido con fecha 02 de agosto de 2019 (fojas 79 y 80).



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 manera excepcional, de compraventa 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”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”



5. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.



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 (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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).*”

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único



RESOLUCIÓN N° 1177-2019/SBN-DGPE-SDDI

Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS¹ (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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la Administrada", ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1096-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2019 (fojas 81), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión denominada Área Remanente A-1 inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 103388, **ii)** recae sobre zona de Reserva Urbana Residencial – RUR, según el plano de zonificación (PDU-27) aprobado por Ordenanza Municipal N° 64-2019MPI, vigente hasta el 31-12-2019, incompatible con camal de aves de corral; **iii)** se ve afectado por un proceso judicial en trámite sobre usurpación agravada (Exp. N° 54-2019), no siendo posible precisar el área de afectación; **iv)** de la evaluación de cambio físico y ocupación de "el predio" se ubica en zona urbana en proceso de consolidación, en calidad de desocupado, sin delimitación que restrinja el acceso a terceros; y, **iv)** se superpone parcialmente con las S.I. N° 27179-2019 (pendiente) y N° 28459-2019 (en trámite).

10. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 3960-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 92) esta Subdirección solicitó a "la administrada" exprese la causal por la cual solicita la venta directa, asimismo, presente documentación que sustente la causal invocada, debiendo tener en cuenta que si bien la Directiva N° 006-2014/SBN precisa que los documentos deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49°2 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento

¹ Vigente al momento de la emisión de "el Oficio"

² 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



Administrativo General, la administración, entre otros, está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 04 de noviembre del 2019, en el domicilio indicado por "la administrada" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente Resolución³, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación – Características del Domicilio: Fachada: color verde, N° de Pisos: 3) (fojas 94), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5⁴ del artículo 21° de la Ley N° 27444; en la medida que en la primera visita realizada el 30 de noviembre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que "el administrado" fue válidamente notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 27 de noviembre de 2019.

12. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 98) "la administrada" no cumplió con 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.

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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° -2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° -2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES PECUARIOS PARA AVES DE BENEFICIO DE LA PROVINCIA DE ILO** representada por Sebastián Richard Coaguila Cuno, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.11.4



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

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.

³ Art. 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.