

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 418-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de julio de 2017

VISTO:

El expediente N° 1032-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN “LA TIERRA DE LOS AGUACATES”**, representada por Yoy Noraly Morales Portocarrero, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 216 714,34 m², ubicado en la Carretera Panamericana Moquegua – Arequipa Km. 1039, Sector Montalvo, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, parcialmente inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11034550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS 93013, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2014 (S.I. N° 17080-2014), la **Asociación “La Tierra de los Aguacates”**, representada por Yoy Noraly Morales Portocarrero (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Asimismo, solicita se desarchive el expediente N° 369-2014/SBNSDDI, a fin de que se incorpore los documentos que presentó en dicho expediente al presente procedimiento. En tal sentido, se procede a incorporar la documentación siguiente: **a)** copia simple de la partida registral N° 11025606 de la Oficina Registral Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 29); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Oscar Choque Ramos (fojas 38); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 39); **d)** copia del plano perimétrico, lámina P-01, de marzo 2009 (fojas

43); **e)** copia simple de la partida registral N° 05045743, de la Oficina Registral Regional, Jose Carlos Mariátegui, Sección especial de Predios Rurales (fojas 47); **f)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de “el predio” (fojas 48); **g)** copia simple de la copia certificada de la Carta N° 396-2013-GDUAAT/GM/MPMN (fojas 58); **h)** copia simple del documento privado de traspaso de derechos posesorios de terrenos eriazos (fojas 62); **i)** copia simple de la Constancia de Posesión de “el predio”, con fecha 13 de octubre de 2003, expedida por el Ministerio de Agricultura - Dirección Regional Agraria de Moquegua (fojas 64); y, **j)** copia simple de la Iniciativa de Inversión Privada para una granja de gallinas ponedoras en Moquegua (fojas 65).



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra 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 “Procedimientos para la aprobación de la venta directa 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”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 (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 artículo 145° en el numeral 145.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

RESOLUCIÓN N° 418-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la Asociación”, se emitió el Informe de Brigada N° 761-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2016 (fojas 146), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales concluyendo, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 1 198 553,44 m², que representa el 15.14% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11034550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 149); **ii)** 6 723 637,58 m² que representa el 84.86% de “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser materia de disposición, tal como lo prescribe el primer párrafo del artículo 48^{o1} del “Reglamento”, concordado con la norma citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.



11. Que, en tal sentido, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la Asociación” en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 2254-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 152), del 10 de octubre de 2016 (en adelante “el Oficio”), que subsane básicamente tres observaciones concretas: **a)** presente nuevos documentos técnicos, excluyendo el área que no cuenta con inscripción registral; **b)** precise la causal en la que se enmarca la venta directa solicitada; y, **c)** adjunte la documentación que acredite el cumplimiento de la causal elegida de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 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.



12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” ha sido notificado vía publicación el 31 de diciembre de 2016, según consta en las publicaciones realizadas en el diario “Expreso” y “El Peruano” (fojas 158 y 159), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”; toda vez que en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución “la Asociación” no consignó domicilio para efectos de la notificación, razón por la cual, se le tiene válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 24 de enero de 2017.**

13. Que, conforme consta de autos, “la Asociación” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 160), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

² **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución, de conformidad con la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.

14. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación", se prescinde de la información solicitada al Proyecto Especial Regional Pasto Grande, mediante Oficio N° 1274-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016 (fojas 150).

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Técnico Legal N° 0515-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **Asociación "La Tierra de los Aguacates"**, representada por Yoy Noraly Morales Portocarrero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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