

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 489-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 016-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA GRANJA CAMPO VERDE BIO HUERTO**, representada por su presidente Leandro Quenaya Apaza, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 74 699,847 m<sup>2</sup>, ubicada al este de Villa El Arenal y al norte de Promovi VIII, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 109502, en adelante "el predio".

**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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 5 de enero de 2018 (S. I. N° 00423-2018), la Asociación de Vivienda Granja Campo Verde Bio Huerto, representada por su presidente Leandro Quenaya Apaza (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación" (fojas 3); **2)** copia de la partida registral N° 11020481 de la Oficina Registral de Ilo (fojas 4 ); **3)** plano perimétrico y ubicación emitido en agosto de 2017 (fojas 6); **4)** memoria descriptiva emitida en agosto de 2017 (fojas 7 al 10); y, **5)** copia de la constatación judicial de posesión emitida por el



Juzgado de Paz Segunda Nominación Pampa Inalámbrica – llo el 20 de mayo de 2005 (fojas 11 y 12).

4. Que, con escrito presentado el 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05853-2018) "la Asociación" adjunta los siguientes documentos: a) vigencia de poder a favor de Leandro Quenaya Apaza, presidente de "la Asociación" (fojas 14); b) copia de la partida registral N° 11007167 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 15 al 18); c) copia de la carátula del libro padrón de asociados (fojas 19); y d) copia de la carátula del libro de actas de asambleas generales de asociados (fojas 20).

5. Que, mediante escrito presentado el 17 de abril de 2018 (S.I. N° 13856-2018) "la Asociación" reitera su solicitud de venta directa respecto de "el predio" (fojas 21 al 25).

6. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compraventa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

8. 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.

9. 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. 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.

10. 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.

11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la elaboración del Informe Preliminar N.° 464-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018 (fojas 26), consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (74 699,83 m<sup>2</sup>), aunque difiera del área indicada en su solicitud de venta directa (74 699,847 m<sup>2</sup>), en la medida que se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida, concluyéndose



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 489-2018/SBN-DGPE-SDDI**

respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11020481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 30); ii) cuenta con zonificación EUI (Expansión Urbana Inmediata), de acuerdo con el Plan Director de la ciudad de Ilo; y, iii) según las imágenes fotográficas adjuntas a la Ficha Técnica N° 1604/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 (fojas 29), que contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en el procedimiento de Primera de Dominio, el 7 de setiembre de 2016, "el predio" no cuenta con ocupación alguna, información a su vez ha sido corroborada con las imágenes de Google Earth.

12. Que, en tal sentido "la Asociación" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

14. Que, en virtud de las fotografías tomadas en la inspección de campo realizada el 7 de setiembre de 2016, recogidas en la Ficha Técnica citada en el décimo primer considerando de la presente resolución (fojas 29), ha quedado determinado que no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que "el predio" se encuentra desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que "la Asociación" pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que "el predio" a la fecha de inspección, 7 de setiembre de 2016, se encontraba desocupado.



16. Que, de otro lado, 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018, y el Informe Técnico Legal N°572-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA GRANJA CAMPO VERDE BIO HUERTO**, representada por su presidente Leandro Quenaya Apaza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese  
P.O.I N°8.0.1.8



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES