



RESOLUCIÓN N° 649-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre de 2017

VISTO:

El expediente N° 974-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PORCINO-CULTORES Y VIVIENDA TALLER PAMPA PRODUCTIVA ILO** representada por **VÍCTOR ELMO ASTO AGUILAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18.9099 ha., ubicado en la Pampa Inalámbrica, en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, 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 13 de diciembre de 2016 (S.I. N.° 34339-2016), la **ASOCIACIÓN DE PORCINO-CULTORES Y VIVIENDA TALLER PAMPA PRODUCTIVA ILO** representada por Víctor Elmo Asto Aguilar (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 6); **2)** copia literal de la partida registral N.° 11014499 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo donde consta inscrita "la Asociación", emitida el 25 de noviembre de 2016 (fojas 7); **3)** vigencia de poder emitida a favor de Víctor Elmo Asto Aguilar como presidente de "la Asociación" extendida el 29 de noviembre de 2016 por la Oficina Registral de Ilo (fojas 16); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna el

26 de agosto de 2016 (fojas 18); **5)** plano perimétrico – ubicación emitido por el ingeniero civil Raúl Alejandro Salas Vargas en noviembre de 2014 (fojas 23); **6)** memoria descriptiva emitida por el ingeniero civil Raúl Alejandro Salas Vargas en febrero de 2014 (fojas 25); **7)** actas de inspección judicial de posesión emitidas el 8 de enero de 2004 y 11 de octubre de 2007 por el Juzgado de Paz de la 2da. Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua (fojas 29 y 33); **8)** acta de constatación judicial de posesión emitida el 15 de septiembre de 2010 por el Juzgado de Paz de 1era. Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 36); **9)** oficio N.º 565-2016/GRM-GREM.M emitido el 13 de junio de 2016 por la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua (fojas 39); **10)** copia legalizada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido el 4 de diciembre de 2014 por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Moquegua (fojas 43); **11)** oficio N.º 203-2016-DSFLPA.DRA.MOQ emitido el 7 de julio de 2016 por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua (fojas 50); **12)** copia legalizada del libro padrón de socios de "la Asociación" (fojas 53); **13)** copia legalizada del acta de asamblea extraordinaria de "la Asociación" celebrada el 17 de octubre de 2016 (fojas 89); y; **14)** un CD-ROM (fojas 99).



4. Que, el procedimiento 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 venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, 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".



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N.º 006-2014/SBN".

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.º 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", la "Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 649-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, del Informe de Brigada N.º 363-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2017 (fojas 100), así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral (fojas 18) y de las partidas registrales nros. 05000142, 11018229 y 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se ha determinado respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente; i) de la documentación técnica se obtuvo el área de 189 105,46 m², la cual es objeto de análisis; ii) 100 783,92 m² que representa el 53.30% se encuentra dentro del predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º 11020008 (fojas 103); iii) el área restante de 88 321,54 m² que representa el 46.70% se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; y, iv) cruza por este el "alimentador MT E-O 392" (10 KV) de la empresa ELECTROSUR S.A.



11. Que, en la medida que el área de 88 321,54 m² que representa el 46.70% de "el predio" no puede ser objeto de ningún acto de disposición al no encontrarse inscrita a favor del Estado, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 100 783,92 m² que representa el 53.30% de "el predio", por ser de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, en virtud al Decreto Legislativo N.º 1202, que modificó el artículo 26º del Decreto Supremo N.º 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal mediante Oficio N.º 944-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2017 se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Moquegua de COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio" (fojas 114). Al respecto, mediante oficio N.º 250-2017-COFOPRI/OZMOQ presentado el 12 de mayo de 2017 (S.I. N.º 14719-2017), la citada Oficina informa, entre otros, que no tiene programado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio" (fojas 115).



13. Que, en virtud a la información señalada en los considerandos anteriores, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación", con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

13.1. De la copia literal de "la Asociación" (fojas 7), se desprende que se inscribió el 18 de junio de 2012 según consta en el asiento A0001 de su partida, por lo que de conformidad con lo señalado en el artículo 77º del Código Civil¹, existe desde su fecha de inscripción en el registro respectivo.

13.2. Las actas de inspección emitidas por el Juez de Paz, Juan Chuyacama el 11 de octubre de 2007 (fojas 33) y 15 de septiembre de 2010 (fojas 36), no indican

¹ Artículo 77º.-

La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley

información que permita establecer la correspondencia con “el predio”, en cuanto sólo indican el área, y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos de titularidad del Estado y una planta de tratamiento de agua potable; así también no acreditan el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



13.3. El acta de inspección emitida por el aludido Juez el 8 de enero de 2004 (fojas 29), si bien ha sido emitido con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dicho documento no es posible establecer la ubicación exacta de “el predio”, por cuanto sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos de titularidad del Estado y una planta de tratamiento de agua potable; y, además que su emisión se realizó con anterioridad a la existencia de “la Asociación”, razones por las cuales no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión.

14. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 1270-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2017 (en adelante “el Oficio”) según el cual se le requirió a “la Asociación”: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 88 321,54 m² (46,70 % de “el predio”) que implica el área sin inscripción registral; ii) presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, iii) aceptar, de ser el caso cumpla con los requerimientos formales de la causal invocada, las obligaciones señaladas en el artículo 110º de la Ley Nº 25844 - “Ley de Concesiones Eléctricas”² concordado con el artículo 217º y 220º del Decreto Supremo Nº 009-93-EM – “Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas”³ al haberse determinado que el “alimentador MT E-O 392” cruza “el predio”. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 (fojas 116).



15. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 18 de mayo de 2017 (fojas 118) en el domicilio señalado por “la Asociación” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el recepcionista del Edificio, tal como se acredita con el sello de recepción, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General⁴. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días**

² Artículo 110 - Las servidumbres para la ocupación de bienes públicos y privados, se constituirán únicamente con arreglo a las disposiciones de la presente Ley.

Las servidumbres podrán ser:

- a) De acueductos, embalses y de obras hidroeléctricas;
- b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución;
- c) De Ocupación de bienes de propiedad particular, indispensables para la instalación de subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad y para el desarrollo de la actividad de generación con Recursos Energéticos Renovables;
- d) De sistemas de telecomunicaciones;
- e) De paso para construir vías de acceso; y
- f) De tránsito para custodia, conservación y reparación de las obras e instalaciones.

³ Artículo 217 - Las servidumbres otorgadas en mérito al Artículo 110 de la Ley, tendrán la misma vigencia que las respectivas concesiones.

Los concesionarios que acrediten la existencia de servidumbre convencional para el desarrollo de las actividades eléctricas, pueden solicitar al Ministerio el reconocimiento de la misma. En todo caso son de aplicación a la servidumbre convencional las normas de seguridad establecidas en la Ley, el Reglamento y en las normas técnicas pertinentes.

La extinción de la servidumbre así reconocida se registrará por las normas legales que regulan el instrumento de su constitución.

Las servidumbres otorgadas para la realización de estudios, o aquellas a que se refiere el Artículo 116 de la Ley, se extinguirán con la conclusión de los estudios u obras para las que fueron impuestas.

Artículo 220 - Las servidumbres de electroducto que se impongan para los sistemas de transmisión, de distribución ya sean aéreos y/o subterráneos comprende:

- a) Ocupación de la superficie del suelo, subsuelo y/o de sus aires, necesarios para la instalación de las subestaciones de transformación;
- b) Ocupación de la superficie necesaria y de sus aires, para la instalación de las estructuras de sustentación de conductores eléctricos, así como de la faja de los aires o del subsuelo en el que éstos se encuentren instalados; y,
- c) Delimitación de la zona de influencia del electroducto, en caso de ser aéreo, representada por la proyección sobre el suelo de la faja de OCUPACION de los conductores cuyo ancho se delimitará, en cada caso, de acuerdo a las prescripciones del Código Nacional de Electricidad y demás Normas Técnicas.

“El propietario del predio sirviente no podrá construir sobre la faja de servidumbre impuesta para conductores eléctricos subterráneos, ni efectuar obras de ninguna clase y/o mantener planificaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad, debajo de las líneas ni en la zona de influencia de los electroductos, definida en el inciso c) del presente Artículo.”

⁴ Artículo 21 - Régimen de la notificación personal.

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento





RESOLUCIÓN N° 649-2017/SBN-DGPE-SDDI

hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 9 de junio de 2017.

16. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 150), venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

17. Que, por otro lado, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 19 de junio de 2017 (S. I. N.° 19620-2017), Mónica Patricia Cary Ticona (en adelante "la tercera"), quien – según señala – es representante de los socios fundadores de "la Asociación", formula oposición al trámite iniciado por Víctor Elmo Asto Aguilar como presidente, así como se deje sin efecto la presente solicitud de venta directa (fojas 120); en la medida que, ante el Juzgado Mixto de Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua con el expediente N.° 00069-2017-0-2802-JM-CI-01 se viene tramitando el proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico (Impugnación Judicial de Acuerdos) que ha interpuesto en contra de Víctor Elmo Asto Aguilar, quien se apersono como presidente de "la Asociación" y otros involucrados, señalando además que en el asiento A0007 de la partida N.° 11014499 (fojas 149) se encuentra inscrita la Resolución N.° 1 que declaró fundada su solicitud de medida cautelar en forma de anotación de demanda.

18. Que, al respecto, toda vez que el presente procedimiento ha devenido en inadmisibles, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados en la oposición.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1279-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 793-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE PORCINO-CULTORES Y VIVIENDA TALLER PAMPA PRODUCTIVA ILO** representada por **VÍCTOR ELMO ASTO AGUILAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Carece de objeto pronunciarse por la oposición formulada por Mónica Patricia Cary Ticona al haberse declarado inadmisibile la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación".



TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N° 5214



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