



RESOLUCIÓN N° 0097-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de febrero de 2020

VISTO:

El expediente N° 1146-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ESTILITA GAMARRA VASQUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 055,00 m² ubicado en el Sector Rio Seco, distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 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 6 de noviembre de 2019 (S.I. N° 35955-2019) por "la administrada", solicita la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntan - entre otros - la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 2 al 4); **b)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Antonio Sanchez Abanto en abril de 2005 (fojas 5); **c)** constancia de posesión de terreno eriazo emitido por el juez de paz del distrito de Culebras-Huarney el 20 de agosto de 2005 (fojas 6); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 8).

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

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único 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-JUS (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° 1574-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2019 (foja 9), según el cual se determinó, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico se determina el área gráfica de 5 055.35 m²; lo cual difiere de lo solicitado en 0,35 m² que se encuentra dentro de la tolerancia, por lo tanto, para la elaboración del informe se considera el área gráfica obtenida de 5 055.35 m²; **ii)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, CUS N° 94057(fojas 12); **iii)** se encuentra totalmente en ámbito de la Concesión Minera denominada "Rosa 01 2014", cuyo titular es Inversiones Rosa Uno S.A.C. asignado con código N° 010402514 en estado vigente y parcialmente superpuesto en 1 699.54 m² (33.62%) denominada "Cantera La Rinconada 1" cuyo titular es Ministerio de Transporte y Comunicaciones asignado con código N° 010008811AF, en estado vigente; **iv)** no se superpone con la vía ni con el ancho de Propiedad Restringida del Sub tramo de la carretera vía evitamiento Huarney de la Ruta Nacional PE-1N aprobado mediante Resolución Ministerial N° 596-



RESOLUCIÓN N° 0097-2020/SBN-DGPE-SDDI

2013MTC/02 de 23 de setiembre de 2013; y, v) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo comprendido entre el 2005 al 2019, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente desocupado.

10. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, y relacionado con el área que se encuentra inscrita a favor del Estado, con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, advirtiéndose que **i)** ha presentado 2 constancias de posesión emitidas en la misma fecha y por el mismo Juez de Paz del distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo; y, **ii)** una de las constancias no cuenta con datos técnicos suficientes para determinar la correspondencia indubitable con “el predio”.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 013-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 13), se requirió a “la administrada” presente nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Acta de constancia de la primera visita realizada el 8 de enero de 2020, (foja 14), indicando que falta datos en la dirección, por lo que se devolvió “el oficio”.

13. Que, en tal sentido, “el Oficio” fue notificado el 27 de enero de 2020 (fojas 13), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de “el administrado”, Nilser Rodas Gamarra; razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.3 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 17 de febrero de 2020.**

14. Que, mediante escrito presentado el 5 de febrero de 2020 (S.I. N° 02965-2020) (fojas 18), es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio” pretende subsanar la observación indicando adjuntando entre otros los siguientes documentos: **i)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 20); **ii)** constancia de posesión emitido por el juez de paz de primera nominación del distrito de culebras el 20 de agosto de 2005 (fojas 21);y, **iii)** declaración jurada (fojas 22).



15. Que, en virtud a la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

Respecto a los documentos para acreditar formalmente la posesión sobre "el predio"

- Respecto a la constancia de posesión emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Culebras el 20 de agosto de 2005 (fojas 21); se advierte que ha sido emitida el mismo día que las presentadas con anterioridad y por el mismo Juez de Paz del distrito de Culebras y que si bien indica las mismas coordenadas no causa convicción para acreditar el cumplimiento de los requisitos formales. Asimismo, es pertinente mencionar que de las imágenes del aplicativo Google Earth correspondiente al período 2005-2019¹ se advierte que "el predio" de naturaleza eriaza se encuentra en condición de totalmente desocupado.
- Respecto a la constancia de posesión de 29 de enero de 2020, suscrito por el Juez de Paz de Primera Nominación del Distrito de Culebras-Huarmey, Luis Zapata Crespo, este ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que, no es un documento idóneo que acredite formalmente la posesión de acuerdo con el artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"

En ese contexto, "la administrada" no ha cumplido con subsanar la observación formulada en "el Oficio".

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado determinado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose 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 nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 107-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 108-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ESTILITA GAMARRA VASQUEZ**, 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° 20.1.1.4.



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

¹ En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa