

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0102-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de febrero de 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 411-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SAMUEL ACEVEDO ORE**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 15 657,05 m<sup>2</sup> (1, 565705 ha), ubicado en el Sector la Antena, altura de la Panamericana Sur Km. 216.3, distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11011020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 20113, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, "Reglamento"), 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 estatales 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, "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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2018 (S.I. N° 17727-2018) **SAMUEL ACEVEDO ORE** (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de un área de 25 215,61 m<sup>2</sup> [2, 521561 ha (en adelante "el área inicial")], en, en virtud del literal c) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto remite, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** copia legalizada del Acta de Constatación de la Posesión emitida el 4 de octubre de 2010 por el Juzgado de Paz de Casalla (foja 3); **c)** memoria descriptiva suscrita por Luis Neyra Ibarra en noviembre de 2017 (foja 17); y, **d)** plano perimétrico suscrito por Luis Neyra Ibarra en noviembre de 2017 (foja 18).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° del citado marco normativo 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante, "Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, en cumplimiento de 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° del "Reglamento".

6. Que, el artículo 32° del "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" establece 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.

7. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



#### **Respecto a la calificación Formal**

8. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 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 la referida Directiva.

9. Que, en el caso en concreto, analizada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", mediante Informe Preliminar N° 526-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (fojas 21 al 23), respecto de "el área inicial" se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** 15 657,04 m<sup>2</sup> se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11011020 del Registro de Predios de Pisco, con CUS N° 20113; **ii)** 9 558,57m<sup>2</sup> se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado; y, **iii)** se pudo evidenciar que la constatación del juez corresponde a "el predio".



10. Que, en relación a lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 1461-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2018 [en adelante "el Oficio" (fojas 25)] se solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** requiera el área que se encuentra inscrita a favor del Estado, adjuntando para ello la documentación técnica correspondiente; y, **ii)** adjunte el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que acredite la zonificación de "el predio", otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más un día (01) por el término



## **RESOLUCIÓN N° 0102-2020/SBN-DGPE-SDDI**

de la distancia para subsanar la observación advertida, caso contrario se declararía la inadmisibilidad del presente procedimiento administrativo.

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 4 de julio de 2018 a "el administrado" en el domicilio que señaló en su solicitud a fojas 1<sup>1</sup>, razón por la cual se le tiene válidamente notificado, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 27444<sup>2</sup>. 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 26 de julio de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2018 (S.I. N° 27348-2018) dentro del plazo señalado en el párrafo que antecede, "el administrado" presenta lo siguiente: **i)** Certificado de zonificación para terrenos rústicos, emitido el 12 de junio de 2018 por la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 30); **ii)** Memoria descriptiva suscrita por Cesar Gabriel Mori Meneses en junio de 2018 (foja 31); y, **iii)** Plano perimétrico y ubicación suscrito por Cesar Gabriel Mori Meneses en noviembre de 2017 (foja 32 y 33)

13. Que, de la revisión de la documentación presentada, se elaboró el Informe Preliminar N° 967-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 (fojas 34 a 36) según el cual se determinó lo siguiente: **i)** de la documentación técnica se determina que requiere la venta directa de "el predio"; **ii)** "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11011020 del Registro de Predios de Pisco (foja 24); **iii)** la constatación del juez refiere a un área que involucra a "el predio"; y, **iv)** "el predio" se encuentra fuera de la zona de expansión urbana, de acuerdo al certificado de zonificación para terrenos rústicos; por lo que se tiene por subsanadas las observaciones advertidas en "el Oficio".

14. Que, mediante Informe de Brigada N.° 846-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2019 (fojas 37 y 38) se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** "el administrado" cumplió con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (entiéndase causal c); y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

### **Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



15. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

16. Que, habiendo superado el presente procedimiento administrativo la calificación formal, se realizó la inspección técnica de "el predio" el 10 de septiembre de 2019, recogida en la Ficha Técnica N° 230-2019/SBNSDDI (foja 40); constatándose, entre otros, que "el predio" se encuentra totalmente desocupado, y, aunque cuenta con un cerco perimétrico de palos y alambre de púas, el acceso al predio no es restringido.

17. Que, en el caso concreto, "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

18. Que, tal como se indicó en el décimo sexto considerando de la presente resolución ha quedado determinado en la inspección de campo realizada por profesionales de esta Subdirección que a esa fecha "el predio" se encontraba desocupado y, aunque contaba con un cerco de palos con alambres y púas, el acceso a este no se encontraba restringido, razón por la cual, se concluye que no cumple con los requisitos detallados en el considerando precedente; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

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 el T.U.O. de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 121-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2020.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **SAMUEL ACEVEDO ORE**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese. -  
P.O.I N° 20.1.1.8



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