



RESOLUCIÓN N° 0368-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 556-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RODAS GAMARRA ROBERTO** mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 16 780,00 m² ubicada en el Sector La Virgen, distrito de Culebras, provincia de Huarvey, departamento de Áncash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral N.° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 94057; 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, (en adelante “el T.U.O. de la Ley”) 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 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17966-2019) **RODAS GAMARRA ROBERTO** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”^[1] (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** constancia de posesión, otorgada por el juez de paz del distrito de Culebras el 21 de octubre de 2009 (fojas 4); **c)** acta de constatación judicial, otorgado por el juez de paz del distrito de Culebra Sr. Luis Zapata Crespo el 17 de octubre de 2009 (fojas 5); **d)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Gonzalo France Cerna el 10 de abril de 2005 fojas 6); **e)** plano perimétrico, suscrita por el ingeniero civil Gonzalo France Cerna en abril de 2005 (fojas 8); y, **f)** certificado de posesión, otorgado por el juez de paz del distrito de Culebras Sr. Gualberto Maldonado Huayta el 25 de enero de 2018 (fojas 9).

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”).

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

6. 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.

7. 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.

8. Que, por otro lado 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. Que, es preciso indicar que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. 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”.

10. 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 nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación formal, se elaboró el Informe Preliminar N° 796-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (foja 10) en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión de los datos técnicos se obtuvo un área gráfica de 16 780,89 m² que es materia de evaluación; **ii)** se encuentra en el ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 11), signado con CUS N° 94057; **iii)** **1 910,84m²** (que representa el **11,39 %** de “el predio”), se ubica sobre ancho de propiedad restringida del sub tramo de la carretera Vía Evitamiento Huarmey de la Ruta Nacional PE-1N, de la Panamericana Norte, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 596-2013 MTC/02 de fecha 23 de setiembre de 2013; y **iv)** **929,42m²** (que representa el **5.54 %** de “el predio”), se encuentra ocupada por vivienda precaria, de acuerdo a la inspección realizada el 12 de octubre de 2017 por profesionales de la Subdirección de Supervisión, detallada en la Ficha Técnica N° 2376-2017/SBN-DGPE-SDS y el Plano Diagnostico N° 4084-2017/SBN-DGPE-SDS.

12. Que, en cuanto al área de 1 910,84 m² de “el predio” se determinó que se superpone parcialmente con la carretera Vía Evitamiento Huarmey de la Ruta Nacional PE-1N, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 596-2013MTC/02 de fecha 23 de setiembre de 2013; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre la citada área, por cuanto reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73°^[2] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[3] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”; y al octavo considerando de la presente resolución.

13. Que, en cuanto al área de 14 869,16m² que forma parte de “el predio”, esta es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” 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:

- La constancia de posesión de terreno eriazos no registrado emitida por el Juez de Paz, Luis Zapata Crespo, del distrito de Culebras - Huarmey el 21 de octubre de 2009, no describe datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de “el predio”, por lo que, no resulta posible determinar correspondencia con éste.
- El acta de constatación judicial emitida por el Juez de Paz, Luis Zapata Crespo, del distrito de Culebras – Huarmey el 17 de octubre de 2009, no constituye documento que acredite en forma indubitable en la medida que no consigna datos técnicos (colindancias).
- El certificado de posesión emitido por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación, Gualberto Maldonado Huayta, el 25 de enero de 2018, no constituye documento que acredite en forma indubitable en la medida que no consigna datos técnicos (colindancias), asimismo no es posible determinar la ubicación de “el predio”, por lo que no se puede determinar su correspondencia con éste

14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 21), se requirió a “el administrado” documentación complementaria a fin de continuar con la evaluación correspondiente.

15. Que, es preciso mencionar que, no ha sido posible notificarle a “el administrado” el documento descrito en párrafo precedente en el domicilio señalado en su solicitud, conforme se observa del Informe de Devolución de la notificación del 23 de julio de 2019 (fojas 20), motivo por el cual se procedió a remitirle el Oficio N° 2602-2019/SBN-SGPE-SDDI de fecha 8 de agosto de 2019 (en adelante “el Oficio”), al domicilio señalado en su Documento Nacional de Identidad, en virtud de lo señalado en el numeral 21.2^[4] del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por el D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”), no pudiendo ser notificado conforme consta en el Informe de Devolución, al no contar con datos suficientes, además se preguntó en algunas casas, indicando que no lo conocen, según se indicó. No obstante, “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 4 de setiembre de 2019, en forma personal a Alexander Cornejo Quiroz (apoderado de “el administrado” conforme se aprecia de la solicitud), quien se identificó con documento nacional de identidad N° 00323878 tal como consta del cargo del mismo (fojas 24); razón por la cual se tiene por bien notificado.

16. Que, cabe señalar que, por un error involuntario se consignó el término de la distancia de un (1) día hábil en el Oficio descrito en el párrafo que antecede, siendo lo correcto según el “Reglamento de plazos de términos de la distancia” y “Cuadro general de términos de la distancia” Resolución administrativa N° 288-2015-CE-PJ consignarse el plazo de dos (2) días hábiles, por lo que esta Subdirección emitió el Oficio N° 3760-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2019, (en adelante “el Oficio”) (fojas 33), mediante el cual se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** modificar su petitorio, excluyendo el área de 1 910,84 m² que se superpone parcialmente con la carretera Vía Evitamiento Huarmey de la Ruta Nacional PE-1N, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 596-2013MTC/02, y presentar nueva documentación técnica del área reformulada; y, **ii)** presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el área reformulada; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, 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”)

17. Que, es preciso mencionar que, no fue posible notificarle a “el administrado” “el Oficio” en el domicilio señalado en su Documento Nacional de Identidad, conforme se observa del Informe de Devolución de la notificación del 11 de octubre de 2019 (fojas 30), en virtud de lo señalado en el numeral 21.2[5] del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por el D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”), no pudiendo realizarse la notificación por falta de referencia.

18. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección y de conformidad con el artículo 21 del “TUO de la Ley N° 27444”, mediante Memorando N° 0359-2020/SBN-DGPE-SDDI de 4 de febrero de 2020 (fojas 35), solicitó a la “la Unidad de Trámite Documentario”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el diario Expreso el 6 de febrero de 2020 (fojas 40), razón por la cual “el administrado” ha sido debidamente notificado. En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el **2 de marzo de 2020**.

19. Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado por esta Subdirección, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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; el Informe de Brigada N°444-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 397-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020.

[1]Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

d)Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

[2]Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3]a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[4] 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 (...)

[5] 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 (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RODAS GAMARRA ROBERTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario