



RESOLUCIÓN N° 1019-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 525-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELAR DIMAS EURIBE SALAZAR** en adelante "el administrado", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 482,18 m², ubicada en el Sector Yaurilla, distrito de Los Aquijes, provincia y departamento de Ica; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2019 (S.I. N°. 16124-2019), **ELAR DIMAS EURIBE SALAZAR** solicita la venta directa de "el predio", sin precisar en cual causal del artículo 77° de "el Reglamento" sustenta su requerimiento. Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** Copia simple del documento nacional de identidad "del administrado" (fojas 2); **b)** Memoria Descriptiva elaborada por el Ing. Civil Kleyn Tanguis Campos, con registro C.I.P. N° 182756 (habilitado) de fecha julio de 2018 (fojas 3); **c)** Plano Perimétrico y Ubicación, coordenadas UTM, datum PSAD56, zona 18S, elaborado por el Ing. Civil Kleyn Tanguis Campos, con registro C.I.P. N° 182756 (habilitado) de fecha julio de 2018 (fojas 4); **d)** Copia de Certificado de Constatación Judicial de fecha 20.06.2006 (fojas 5); **e)** Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, de fecha 08.05.2007 y 07.08.2018 (fojas 7 y 8); **f)** Copia literal de la partida registral N° 11080519 de fecha 27.11.2018, emitida por SUNARP (fojas 9 al 11); **g)** copia simple del Plano Perimétrico Ubicación N° 0968-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16.09.2013 de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (fojas 12 y 13).



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° 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 “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 complementa 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 se emitió el Informe Preliminar N°. 733-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019, en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la SBN en la partida registral N°. 11080519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, signado con CUS N°. 81529; **ii)** se superpone en su totalidad con la Concesión Minera “Los Picapiedras”, cuyo titular es la Empresa ASTRAMAY S.A.; y la concesión “Los Huarangos”, cuyo titular es la Constructora e Inmobiliaria CRISTO SAC y otros; **iii)** según la inspección técnica realizada el 29 de octubre de 2015 a la totalidad del CUS N°. 81529 (Ficha Técnica N°. 0406-2015/SBN-DGPE-SDDI y el Plano Diagnostico N°. 4369-2015/SBN-DGPE-SDDI), y de las imágenes satelitales, se tiene que a la fecha de la inspección “el predio” presentaba ocupación de hornos de fabricación de ladrillos





RESOLUCIÓN N° 1019-2019/SBN-DGPE-SDDI

artesanales y caminos para sacar el material hacia el exterior a cargo de la empresa titular de la concesión minera existente; **iv)** la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Los Aquijes el 08 de mayo de 2007, de la cual solo ha sido posible relacionar con el área de “el predio”; sin embargo, dicha información no es suficiente para tener la certeza de su correspondencia; y, **v)** el certificado de la Diligencia de Constatación Judicial del 20 de junio de 2006 hace referencia a un área que se aproxima a “el predio” (2 82,45), cuyos linderos y medidas perimétricas le corresponden.

10. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2747-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30), se le requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** escrito aclarando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, es decir la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”; **ii)** de sustentar lo solicitado en el **literal c)**, deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, de conformidad con el literal j) del artículo 6.5 del de la Directiva N° 006-2014/SBN¹; y, **iii)** de sustentar lo solicitado en el **literal d)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el numeral anterior, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; para lo cual, se le otorgó 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 subsane 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° 7444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 7444”).

1 J) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



11. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (foja 17) no pudiendo ser notificado conforme consta en el Informe de Devolución, al no encontrar numeración de la manzana y de lote de, según se indicó (foja 20). No obstante, “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 24 de setiembre de 2019, en forma personal a Ignacio Abdon Inca Gutierrez identificado con D.N.I. N° 21418448 en su condición de apoderado de “el administrado” conforme lo indicó en su solicitud de venta directa; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 16 de octubre de 2019.

12. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado (fojas 26 y 27); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

13. Que, por otro lado, deberá ponerse 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 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, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 1214-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1235-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELAR DIMAS EURIBE SALAZAR** por los fundamentos 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 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES