



RESOLUCIÓN N° 571-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:



El Expediente N° 453-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BERNABE ACOSTA HERRERA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 83 781,00 m², ubicado en el Sector Marín, distrito y provincia Huarmey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 3186, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-200-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 4 de abril de 2019 (S.I. N° 11283-2019), Bernabé Acosta Herrera (en adelante "el Administrado") peticona la venta directa manifestando encontrarse en posesión de "el predio" por más de 16 años en forma pacífica y continua (fojas 1). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero geógrafo Jose Francisco Rodríguez Segundo (fojas 4); **c)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero geógrafo Jose Francisco Rodríguez Segundo en abril de 2018 (fojas 6); **d)** plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero geógrafo Jose Francisco Rodríguez Segundo en diciembre de



2017 (fojas 7); **e**) copia simple de la esquila de observación de la búsqueda catastral emitida por la oficina registral de Huaraz (fojas 8); **f**) copia simple informe técnico N° 0040-2018-Z.R. N° VII/OC-OR-CASMA (fojas 10); **g**) copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 2014-56-608 emitida por la oficina registral de Huarmey, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fojas 11); **h**) copia simple de la constancia de no expansión urbana y zonificación N° 003-2018-MPH-GGT, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 23 de octubre del 2018 (fojas 12); **i**) copia simple de la Resolución Gerencial N° 1083-2018-MPH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 23 de octubre del 2018 (fojas 13); y, **j**) copia simple del acta de constatación y declaración judicial emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey, juez Eliseo Digno Maguiña Colonia, el 12 de noviembre del 2003. (fojas 14).



4. Que, el procedimiento venta directa 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° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN de la 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").

5. Que, el artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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", 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.



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Preliminar N° 542-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (fojas 15), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 3186; y, **ii**) existe dos procesos judiciales en los legajos Nros 103-2010 y 179-2016 referente a desalojo y usurpación.



9. Que, es preciso indicar 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 la posesión alegada con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de



RESOLUCIÓN N° 571-2019/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que la copia simple del acta de constatación y declaración judicial emitida por el juez de primera nominación Eliseo Digno Maguiña Colonia el 12 de noviembre de 2003, no describe datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio", por lo que, no resulta posible determinar correspondencia con este. Asimismo, dicho documento describe un área de 90 000.00 m² lo cual difiere con el área solicitada.

10. Que, al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 1942-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 29) esta Subdirección solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** precisar el cumplimiento de lo señalado en la causal c) o d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" toda vez que declaró tener posesión de "el predio" sin precisar la causal de venta directa que sustenta su pedido; y, **ii)** presentar documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, de acuerdo a la causal que se acoja² la cual debe guardar correspondencia con "el predio"; otorgándosele 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 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.º 27444.

11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 7 de junio de 2019 (fojas 31), en el jirón Francisco Aroz N° 121, distrito de Independencia, provincia de Huaraz y departamento de Ancash, el que fue señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por "el administrado", por lo que

¹ Requisitos fundamentales para el cumplimiento de la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"

i) Para la causal "c", se advierten cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, y que son los siguientes: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; y,

ii) Para la causal "d", se advierten dos requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, y que son los siguientes: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

² "La Directiva N° 006-2014/SBN"

(...)

VI Disposiciones específicas del procedimiento

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

La solicitud debe contener (...)

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 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente;

j.2 Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante;

j.3 Acta de inspección judicial del predio;

j.4 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.

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

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d) del artículo 77° del Reglamento**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente (...).



de conformidad con el artículo 21° del T.U.O. de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se encuentra debidamente notificado, 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 1 de julio de 2019.**

12. Que mediante escrito presentado el 20 de junio de 2019 (S.I. N° 20210-2019) (foja 33), dentro del plazo “el administrado” alega que su solicitud de venta directa se enmarca en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Sin embargo, no ha cumplido con presentar documentos para acreditar finalmente la causal invocada, por lo que no ha subsanado una de las dos observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento, debiéndose declarar inadmisibles el presente procedimiento y disponerse el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

13. 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 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; el Informe de Brigada N° 703-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 733-2019-SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BERNABE ACOSTO HERRERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.4



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