



RESOLUCIÓN N° 584-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:

El expediente N° 1190-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE GUZMÁN BACA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el sector de Santa Rosalia Baja, altura del kilómetro 8 de la carretera Huaura – Sayán, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima; en adelante “el predio”; cuya área es de 114 640,53 m² según la documentación técnica que adjunta y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 18 de diciembre del 2018 (S.I. N° 45496-2018), **JORGE GUZMÁN BACA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** información en digital (fojas 2); **2)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 5); **3)** partida registral N° 50459173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 6); **4)** copia fedateada del plano N° 1523-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril del 2015 (fojas 7); **5)** copia fedateada de la memoria descriptiva N° 1018-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 8); **6)** plano perimétrico – bombeo de agua de diciembre del 2018 (fojas 9); **7)** memoria descriptiva de diciembre del 2018 (fojas 10); **8)** copia legalizada de la Resolución Sub Gerencial N° 00228-2016-SGATR/MDSM emitida por la Subgerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Distrital de Santa María el 19 de febrero del 2016 (fojas 22); **9)** copia legalizada de la constancia de constatación de posesión N° 084-2016-



SGDUR-MDSM emitida por la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santa María el 12 de febrero del 2016 (fojas 24); **10)** copias legalizadas de los comprobantes de caja N° 0297901, 0297902, 0297903, 0297904, 0297905 y 0342915 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa María canceladas el 16 de junio del 2015 y 8 de marzo de 2016 (fojas 25, 27, 29, 31, 33 y 35); **11)** copias legalizadas de la declaración jurada de autoevaluó correspondiente a los periodos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa María el 16 de junio de 2015, 8 de marzo de 2016, 28 de abril de 2017 y 19 de enero de 2018 (fojas 26, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 40 y 41); **12)** copia legalizada de la boleta de ingreso N° 020115 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 28 de abril del 2017 (fojas 37); **13)** copia legalizada del recibo de caja N° 0001261-2018 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María cancelada el 1 marzo del 2018 (fojas 39); **14)** copia legalizada de la Resolución Administrativa N° 059-2016-ANA-AAA.CF-ALA.H emitida por la Administración Local de Agua Huaura el 15 de julio del 2016 (fojas 42); **15)** constancia de productor agrícola N° 044-2016-GRL/DRA/AAH emitida por la Dirección regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lima el 2 de febrero del 2016 (fojas 43); y, **16)** copia legalizada del Oficio N° 446-2015-DSFL-DGPA/MC emitida por el Ministerio de Cultura el 26 de marzo del 2015 (fojas 44).

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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

5. 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. Asimismo el artículo 48° del mismo cuerpo legal establece que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado.

6. 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. Asimismo, 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 N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (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".



RESOLUCIÓN N° 584-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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; 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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero del 2019 (fojas 47), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 108 029,11 m² (representa el 94,23 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N.º 93341 (fojas 50); **ii)** 6 611,42 m² (representa el 5,77 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; **iii)** se encuentra ribereño al río Huaura; y, **iv)** no cuenta con zonificación, en tanto que no se ha contemplado en el plano de zonificación (PDU-28) del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaura.




10. Que, de lo antes expuesto y de acuerdo con el artículo 48º de "el Reglamento" citado en el quinto considerando, corresponde evaluar solo el área de 108 029,11 m² (94,23 % de "el predio") que se encuentra inscrito a favor del Estado debiéndose determinar su libre disponibilidad y si "el administrado" ha cumplido en presentar los requisitos exigidos para la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento".

11. Que, en ese contexto, mediante Oficio N.º 272-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2019 (fojas 51), esta Subdirección consultó a la Autoridad Nacional del Agua - ANA, informe si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente, consulta que fue puesta en conocimiento de "el administrado" mediante el Oficio N.º 340-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2019 (fojas 53). Siendo que, en atención a lo solicitado, mediante el Oficio N.º 079-2019-ANA-AAA.CF presentado el 14 de marzo del 2019 (S.I. N.º 08335-2019) (fojas 54), la ANA comunica que no se superpone con la faja marginal del río Huaura y señala que no se ha otorgado derechos en el área en evaluación; razón por la cual "el predio" es bien de dominio privado del Estado.




12. Que, esta Subdirección mediante Oficio N.º 1160-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 57), advirtió, en relación a los documentos detallados en el tercer considerando con los cuales "el administrado" pretende acreditar formalmente el cumplimiento de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", no acreditan la posesión en la medida que han sido emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre del 2010 emitidos por entidades públicas en atención a las solicitudes ante la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y la Administración de la Autoridad Local del Agua - Huaura, por lo que se requirió a "el administrado" presente **i)** nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 6 611,42 m² (representa el 5,77 % de "el predio"), que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; **ii)** documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar

correspondencia con "el predio"; y, iii) adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444").



13. Que, de acuerdo al cargo de "el Oficio", esté fue notificado personalmente a "el administrado" el 29 de marzo del 2019 (fojas 57), en las instalaciones de esta Superintendencia (fojas 57); teniéndose por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 22 de abril del 2019.**




14. Que, mediante escrito presentado el 16 de abril del 2019 (S.I. N° 12775-2019) (fojas 60), es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano de ubicación de abril del 2019 (fojas 65); **2)** plano perimétrico de abril del 2019 (fojas 66); **3)** memorias descriptivas de abril del 2019 (fojas 67); **4)** declaraciones juradas (fojas 72); **5)** servicio de autenticación e identificación biométrica (fojas 74); **6)** copia legalizada del certificado de ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 0001-2017-GDYOT-MPH emitida por la Municipalidad Provincial de Huaura el 19 de enero del 2017 (fojas 75); **7)** plano de zonificación (fojas 76); e, **8)** información en digital (fojas 77).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "el administrado" cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

15.1 Respecto del área a excluir:

De la evaluación de la documentación técnica presentada por "el administrado" se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 552-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2019 (fojas 78), se determinó que respecto de "el predio", que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, asignado con CUS N° 93341; por lo que "el administrado" cumplió con excluir el área sin inscripción registral a favor del Estado. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.

15.2 Respecto a los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:



De la evaluación de las declaraciones juradas (fojas 72) y el servicio de autenticación e identificación biométrica (fojas 74); presentados por "el administrado" se ha determinado que constituyen documentos privados, razón por la cual no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva².

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no acredita formalmente el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

15.3 Respecto el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente:

² La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

² Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

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



RESOLUCIÓN N° 584-2019/SBN-DGPE-SDDI

De la evaluación de la copia legalizada del certificado de ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 0001-2017-GDYOT-MPH emitida por la Municipalidad Provincial de Huaura el 19 de enero del 2017 (fojas 75); se ha determinado que no se puede determinar su correspondencia con "el predio" en la medida que indica un área distinta a la modificada (14,899924 has), sin embargo en el numeral 3.4 del Informe Preliminar N° 552-2019/SBN-DGPE-SDDI señala que "el predio" recae en zona sin zonificación.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "el administrado" ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

16. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" solo cumplió con subsanar dos de las tres observaciones formuladas, 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.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 713-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0746 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE GUZMÁN BACA** 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

