

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 064-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de enero de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 689-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RENE LUIS ARGUEDAS VIZCARRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 144 274,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector Río Seco, distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash; en adelante "el predio"; 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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 provechamiento 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 23 de agosto de 2017 (S.I. N° 28254-2017) René Luis Arguedas Vizcarra (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 7); **b)** copia certificada de la constancia municipal emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras, el 26 de noviembre de 1995 (foja 8); **c)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 09-91-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras, el 15 de setiembre de 1991

**<sup>1</sup> 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:  
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(foja 9); **d**) copia certificada del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras, el 15 de setiembre de 1991 (foja 10); **e**) copia certificada de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) de los años 1991 a 1995, emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras (foja 11); **f**) copia simple del acta de constatación ocular y judicial suscrita por el Juez de Paz del distrito de Culebras, el 20 de abril de 2015 (foja 21); **g**) copia simple de renovación de constancia de posesión suscrita por el Juez de Paz del distrito de Culebras, el 21 de abril de 2005 (foja 22); **h**) copia simple de la constancia de posesión suscrita por el Juez de Paz del distrito de Culebras, el 13 de agosto de 2013 (foja 23); **i**) copia simple del acta de constatación ocular y judicial suscrita por el Juez de Paz del distrito de Culebras, el 12 de agosto de 2013 (foja 24); **j**) copia certificada de la solicitud de visación de planos presentada por “el administrado” ante la Dirección Regional de Agricultura de Ancash, el 23 de mayo de 2017 (foja 25); **k**) copia de actas de declaración suscrita por particulares, el 3 de marzo del 2017 (foja 26); **l**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler, el 8 de agosto de 2017 (foja 28); **m**) plano perimétrico de “el predio” suscrito por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler, el 8 de agosto de 2017 (foja 30); y, **n**) copia de simple del Informe Final e Estudio Hidrogeológico para localización y diseño de un pozo tubular con fines de uso de riego sector Río Seco de junio de 2009 (foja 31).

4. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 37972-2017) (foja 79) “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **a**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma, el 20 de setiembre de 2017 (foja 80); y, **b**) copia simple de la partida registral N° 11027312 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Casma (foja 83).

5. 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 compra venta 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 setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. 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”.

7. 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.





## **RESOLUCIÓN N° 064-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. 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.

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", TUPA y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 418-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017 (foja 87), el cual concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) 23 314,06 m<sup>2</sup> (16.16%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11027481 de la Oficina Registral Casma (foja 85); ii) 119 773,23 m<sup>2</sup> (83.02%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11027312 de la Oficina Registral Casma (foja 83); y, iii) las áreas inscritas en las aludidas partidas sobre las cuales se superpone "el predio" se encuentran divididas por un área de 1 186.54 m<sup>2</sup>(0.82%) la cual no cuenta con inscripción registral.

12. Que, en virtud a lo expuesto, mediante Oficio N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 90) esta Subdirección requirió a "el administrado" presente el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, e indique el uso que le viene dando a "el predio"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane la observación señalada bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 16 de noviembre de 2017, en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando, siendo recibido por Susan Álvarez Rodríguez, quien se identificó con D.N.I. N° 48064818, y señaló ser la empleada, tal como consta en el cargo de "el Oficio" (foja 90); por lo que, de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS – Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, "el administrado" 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 11 de diciembre de 2017.**

<sup>2</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

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.

14. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo señalado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 91); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. 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.

16. Que, sin perjuicio de lo señalado, corresponde informar que mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43507-2017) (foja 92), es decir fuera del plazo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, "el administrado" solicita la adecuación de su peticionario de venta directa a la causal d)<sup>3</sup> del artículo 77° de "el Reglamento". Al respecto, le debemos informar que dicha solicitud será atendida como un nuevo pedido en el expediente N° 061-2018/SBN-DGPE-SDDI.

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° 079-2018/SBN-DGPE-SDDI de 30 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 074-2018/SBN-DGPE-SDDI de 30 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RENE LUIS ARGUEDAS VIZCARRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo quinto de la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 8.0.1.4



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

<sup>3</sup> 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 indubitablemente 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. El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."