

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 095-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de febrero de 2018

### **VISTO:**



El expediente N° 285-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTOR RAÚL CASTILLO CASTILLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 008 177,48 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 139 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Sayán, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito parcialmente a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 50162394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 98412, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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 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 06 de abril de 2017 (S.I. N° 10816-2017), Víctor Raúl Castillo Castillo (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero civil Víctor Ramiro Quintana Acuña en marzo de 2017 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Víctor Ramiro Quintana Acuña en marzo de 2017 (fojas 4); y, **4)** copia certificada del informe técnico N° 04572-2016-SUNARP-Z.R.N°IX-OC emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima, el 1 de marzo de 2016 (fojas 10).



4. Que, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 74° de “el Reglamento”, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa.

5. Que, asimismo los supuestos de venta directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento en mención 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 Resolución N° 064-2014/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, de lo expuesto, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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.

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 693-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2017 (fojas 14), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **a)** que si bien en su solicitud de venta ha peticionado un área de 297,93 has o más, del desarrollo de los documentos técnicos adjuntados a la solicitud se obtuvo como resultado el área de 3 008 177,48 m<sup>2</sup>, el cual es materia del presente análisis; **b)** 1 434 267, 40 m<sup>2</sup> (47,68% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 50162394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima; **c)** 764 038,45 m<sup>2</sup> (25,40% de “el predio”) inscrito a favor del Proyecto Especial Desarrollo Agrario Cooperativo y Comunal “PRODACC” Reserva Raura II, en la partida registral N° 40003621 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima; y, **d)** 809 871,63 m<sup>2</sup> (26,92% de “el predio”) se encuentra libre de inscripción registral.





## **RESOLUCIÓN N° 095-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado"; requiriéndole mediante Oficio N° 1476-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 21), lo siguiente: **i)** deberá reformular el área solicitada en su petitorio excluyendo el 52,32% de "el predio" (1 573 910,08 m<sup>2</sup>) que recae parcialmente sobre propiedad del PRODACC y parcialmente sobre área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, por lo que no es de libre disponibilidad, para lo cual deberá presentar la documentación técnica necesaria; **ii)** precise si solicita la venta directa o la subasta pública de "el predio", a efectos de poder determinar el marco legal aplicable a su petitorio y proceder a su evaluación; y, **iii)** de ser el caso solicite la venta directa de "el predio" deberá indicar la causal que fundamenta su solicitud y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal. Para lo cual se le otorgó 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.

13. Que, si bien en "el Oficio" se solicitó a "el administrado" que precise su requerimiento, señalando si peticiona la venta directa o la subasta pública, es necesario indicar que de conformidad con los numerales 5.1) y 5.2) de la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", en el caso de la subasta pública estamos frente a un procedimiento de oficio, siendo que la petición de tercero no obliga a la entidad pública a iniciarlo; razón por la que no es posible atender su solicitud en el marco de la venta por subasta pública.

14. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" ha sido notificado personalmente en el domicilio señalado por "el administrado" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución siendo recibido Gladys Collantes Lazo con DNI N° 15686075, quien se identificó como encargada, el 21 de junio de 2017, según consta en el mismo (fojas 21), razón por la cual se tiene por bien notificado a "el administrado", de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 17 de julio de 2017.**

15. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 23), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 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".



ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia respecto del 26,92% de "el predio" (809 871,63 m<sup>2</sup>) que se encuentra libre de inscripción registral.

17. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección 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 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; el Informe de Brigada N° 134-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018; y el Informe Técnico Legal N° 0101-2018-SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** o **SUBASTA PÚBLICA** presentada por **VICTOR RAÚL CASTILLO CASTILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 8.0.1.4



*[Handwritten signature]*  
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES