



## **RESOLUCIÓN N° 115-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 812-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ RICARDO ROLDÁN PAREDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 998,00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Balneario Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11027483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 95758, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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° 016-2010-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 18 de octubre de 2016 (S.I. N° 28598-2016), José Ricardo Roldán Paredes (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **a)** copia de la partida N° 11027483 emitida por la Oficina Registral Casma el 10 de octubre de 2016 (fojas 2 y 3); **b)** memoria descriptiva emitida el 7 de junio de 2016 (fojas 4 y 5); **c)** búsqueda catastral emitida el 10 de agosto de 2016 (fojas 6); **d)** copia certificada de Acta de Inspección Ocular y Declaración Judicial emitida por el Juzgado de Paz – Huarney de la Corte Superior de Justicia del Santa el 24 de marzo de 2016 (fojas 8 y 9); **e)** copia certificada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida por el Juzgado de Paz – Huarney de la Corte Superior de



Justicia del Santa el 14 de enero de 2010 (fojas 10 y 11); y, **f)** plano perimétrico emitido en junio de 2016 (fojas 12).

4. 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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”.

6. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 1802-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 13 y 14), según el cual informa, entre otros, lo siguiente:

“(...)

- 4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base UNICA-SBN (donde se encuentran inscritos todo el predio del estado) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose que “el predio” gráficamente se superpone de la siguiente manera:
  - Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión (132 205,84m<sup>2</sup>), inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N°**11027482**, del Registro de predio de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, ubicado frente Vía acceso Balneario Tuquillo margen derecho con Registro SINABIP N° 4914 del Libro de Ancash y Registro CUS N° 95758.
- 4.2 Consultada la base gráfica de Portafolio Inmobiliario, que “el predio” gráficamente se superpone de la siguiente manera:



## RESOLUCIÓN N° 115-2017/SBN-DGPE-SDDI

- Superpuesto totalmente con el CUS N° 93010, que se encuentra reservado para Subasta Pública, ya que mediante resolución N° 792-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 se aprobó su venta por subasta pública, siendo propuesto para la III Subasta Pública 2015, sin embargo, en ese proceso no se presentaron postores.
- 4.3 De la superposición con el programa de imagen satelital Google Earth, se pudo visualizar dentro del polígono de "el predio" que hasta la fecha 17/07/2013 se observa que se encuentra sin posesión y libre de edificación.
- 4.4 Por último realizada la comparación gráfica catastral del polígono del predio materia de solicitud, según el plano presentado por el administrado, con otras Bases Gráficas Referenciales con las que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta, no se visualizan áreas naturales protegidas, derechos mineros ni restos arqueológicos sobre el predio materia de solicitud.

(...)"

11. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 11027482 de la Oficina Registral de Casma (fojas 18 al 27) de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz con CUS 95758.

12. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 1802-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (en adelante "el Oficio") requerimos a "el administrado" lo siguiente (fojas 13 y 14):

(...)

*De la revisión a las Actas de inspección judicial correspondientes a los años 2010 y 2016, se advierte que, en el perímetro de un área de 998,00 m<sup>2</sup> se encontraría una construcción de material rústico. Sin embargo, dicha descripción discrepa con las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial) donde se visualiza que "el predio", hasta el año 2013, no contiene las características precisadas en las referidas actas de inspección judicial, no obstante ello, no se descarta la existencia de elementos que no se logre visualizar.*

*En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en el literal c) del artículo 77<sup>o</sup> del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, para lo cual podrá adjuntar cualquiera de los documentos siguientes:*

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

<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 indubitablemente 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.

(...)

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.

- autoridad competente.
- ii) 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 posesión del predio a favor del solicitante.
  - iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
  - iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, **deberá** precisar el uso o destino que se le viene dando a "el predio". Al respecto, debe tenerse en cuenta que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, por lo que **deberá** presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

**Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

(...)"



13. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "el administrado", que son: **i)** presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** acreditar la compatibilidad de la zonificación de "el predio", si la hubiere, adjuntando para ello el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con "el predio".



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 7 de diciembre de 2016 (fojas 15 al 17), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 6 de enero de 2017.



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 28) "el administrado" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "el administrado" de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto "la directiva N° 006-2014/SBN" enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1)

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

(...)

<sup>21.5</sup> En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente."

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 115-2017/SBN-DGPE-SDDI**

del numeral 41.1) del artículo 41<sup>3</sup> del Decreto Legislativo N° 1272<sup>4</sup>, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

17. 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; y el Informe Técnico Legal N° 139-2017-SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE RICARDO ROLDAN PAREDES**, 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. 5.2.1.4



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

<sup>3</sup> Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

<sup>4</sup> Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el 21 de diciembre de 2016