

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 191-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de abril de 2018



OBJETO:

El Expediente N.° 948-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MÁXIMO FAVIO CADILLO ALBINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 36 775,5 m² ubicado a la altura del Km. 299 de la Panamericana Norte C.P./Pac. B. Sector Huarmey, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, el cual parcialmente forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11026229 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, con CUS N° 87628, 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 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 17 de noviembre de 2017 (S.I N.° 40204-2017), **MÁXIMO FAVIO CADILLO ALBINO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del Certificado de Posesión emitido por la Gobernación del distrito de Huarmey - Ancash el 5 de diciembre de 2003 (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido el 19 de septiembre de 2017 por la Oficina Receptora de Huarmey (fojas 5); **d)** copia simple del Acta de Constatación y Declaración Judicial emitida el 20 de julio de 2017 por el Juzgado



de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 8); e) memoria descriptiva autorizada por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz el 17 de julio de 2017 (fojas 12); y, f) plano perimétrico y ubicación autorizado por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz el 17 de julio de 2017 (fojas 15).



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, 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) 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

8. 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 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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 122-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2018 (fojas 16), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 34 942,701 m² que representa el 95.016% forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11026229 (fojas 19) del Registro de Predios de Casma de la Oficina Registral de Casma, anotado con CUS N.° 87628; y, ii) 1 832,799 m² que representa el 4.984% forma parte de un área sin antecedentes registrales a favor del Estado.

10. Que, en la medida que el área de 1 832,799 m² que representa el 4.984% de "el predio" no puede ser objeto de ningún acto de disposición al no encontrarse inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta Subdirección procederá



RESOLUCION N° 191-2018/SBN-DGPE-SDDI



a pronunciarse sobre el área de 34 942,701 m² que representa el 95.016% por ser de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.

11. Que, si bien es cierto “el administrado” no precisa la causal de venta que invoca, también lo es que señala que se encuentra en posesión de “el predio”, razón por la cual debe de precisar si se acoge a la causal establecida en el literal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”. No obstante lo indicado, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución en relación a lo señalada en el presente considerando, determinándose lo siguiente:

11.1 La constancia emitida por el Gobernador del Distrito de Huarmey el 5 de diciembre de 2003 (fojas 4), no es un documento idóneo para acreditar la posesión; en la medida que, dentro de las funciones generales establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de la citada constancia, no se facultaban a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión; asimismo no se puede determinar que corresponda a “el predio”.

11.2 El Acta de Constatación y Declaración Judicial emitida el 20 de julio de 2017 (fojas 8), no es idóneo para acreditar el cumplimiento de la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que se ha emitido con posterioridad al 25 de Noviembre de 2010; asimismo no se puede determinar que corresponda a “el predio”.

12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 313-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 12 de febrero de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 23), por el cual se requiere a “el administrado” que subsane tres observaciones concretas: **i)** presente la documentación técnica en la cual excluya el área de 1 832,799 m² que representa el 4.984% de “el predio”, por no ser de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** precisar la causal de venta señalada en el literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; y, **iii)** presente documentos con los cuales acredite el cumplimiento de la causal que invoque.

13. Que, si bien es cierto, por un error involuntario en “el Oficio” se le otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil para que subsanar; debiendo decir un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de **dos (2) días hábiles** computados a partir del día siguiente de la notificación de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 144.1) del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”, y la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 20 de febrero de 2018 en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas



1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Cecilia Villar Milla quien se identificó con documento nacional de identidad N.º 42120359 y señaló ser secretaria. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.4 del D.S. N.º 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”¹. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 15 de marzo de 2018.



15. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 25), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; 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.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 317-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 208-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MÁXIMO FAVIO CADILLO ALBINO**, 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.º 8.0.1.8



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

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.