

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 339-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 836-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELVIS EDILBERTO GALARZA LEON**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 117 335,29 m², ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en las partidas N° 11027113, 11027483, 11028093, 11028094, 11004346, 11028095, 11028096 y 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, 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 Memorando N° 2395-2016/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión nos trasladó copia del escrito presentado el 10 de octubre de 2016 (S.I N° 16-2016), por Elvis Edilberto Galarza Leon (en adelante “el administrado”) mediante el cual, entre otros, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida el 7 de marzo de 2010 por el Juez de Paz 2da Nominación de Huarney (fojas 3); **b)** copia simple de la partida N° 11008147 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 5 y 6); y, **c)** copia simple del Acta de Subasta Pública N° 0004-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 7 y 8).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 0019-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2017 (fojas 9), mediante el cual se concluyó que no es posible determinar la ubicación real de "el predio", toda vez que "el administrado" no ha presentado documentación técnica alguna.

9. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución a través del Oficio N° 0171-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2017 (fojas 10 al 12). Sin embargo, no se tomó en cuenta las modificatorias realizadas por el Decreto Legislativo N° 1272 a la Ley N° 27444, razón por la cual, se procedió a calificar nuevamente, emitiéndose el Oficio N° 576-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio") mediante el cual requerimos a "el administrado" lo siguiente: **i)** indicar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa de conformidad con el artículo 77° de "el Reglamento"; **ii)** presentar documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada; y, **iii)** presentar documentación técnica que permita determinar la ubicación de "el predio".

10. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 13 de marzo de 2017 (fojas 13 y 14), 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 General¹, razón por la cual "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 4 de abril de 2017.

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

^{21.5} 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.



RESOLUCIÓN N° 339-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, a través del escrito presentado el 16 de marzo de 2017 (S.I. N° 07918-2017), "el administrado" indica, entre otros, que ejerce posesión en "el predio" desde el año 2005. Asimismo, adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada emitida el 16 de marzo de 2017 por "el administrado" (fojas 16); **b)** Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida el 7 de marzo de 2010 por el Juez de Paz 2da Nominación de Huarmey (fojas 17 y 18); **c)** memoria descriptiva emitida en diciembre de 2009 (fojas 19 al 21); **d)** plano perimétrico emitido en diciembre de 2009 (fojas 22); y, **e)** fotografías sin fecha de emisión (fojas 23 al 26).

12. Que, se procedió a evaluar la documentación descrita en el considerando que antecede, a través del Informe de Brigada N° 400-2017/SBN-DGPE-SDDI (Fojas 27 al 29), del 31 de marzo de 2017, se concluye lo siguiente: **1)** 26 625,25 m² que representa el 22,69% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de El Estado en la Partida N° 11027113 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 35 al 38); **2)** 63 761,51 m² que representa el 54,34% de "el predio", se superpone con el área inscrita a favor de El Estado en la Partida N° 11027483 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 34); **3)** 7 145,26 m² que representa el 6,09% de "el predio", se superpone con el área inscrita a favor de El Estado en la Partida N° 11028093 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 32 y 33); **4)** 4 452,81 m² que representa el 3,80% del "el predio", se superpone con el área inscrita a favor de El Estado en la Partida N° 111028094, del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 30 y 31); **5)** 1 682,05 m² que representa el 1,43% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de El Estado en la Partida N° 11004346 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 41 al 51); **6)** 1 176,17 m² que representa el 1,00% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de El Estado en la Partida N° 11028095 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 40); **7)** 1 418,13 m² que representa el 1,21% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de El Estado en la Partida N° 11028096 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 39); y **8)** 11 074,11 m² que representa el 9,44% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de El Estado en la Partida N° 11027482 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 52 al 57).

13. Que, cabe precisar que, el área de 7 145,26 m², que representa el 6,09% de "el predio", denominado PARCELA 02-A-1, la cual fue aprobada para su venta por subasta pública mediante Resolución N° 739-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, fue adjudicada la buena pro a Félix Edwin Bautista Alcázar, según consta en el Acta N° 004-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2017.

14. Que, en atención a lo descrito en el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, se procedió a emitir el Oficio N° 993-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (fojas 71 y 72), mediante el cual le requerimos a "el administrado" lo siguiente: **i)** indicar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa de conformidad con el artículo 77° de "el Reglamento"; **ii)** presentar documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada; y, **iii)** excluir el área de 7 145,26 m², que representa el 6,09% de "el predio", toda vez que no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, siendo que dicha área fue aprobada para su venta por



subasta mediante Resolución N° 739-2016/SBN-DGPE-SDDI, para lo cual deberá presentar nueva documentación técnica.

15. Que, a través del escrito presentado el 25 de abril de 2017 (S.I. N° 12738-2017), “el administrado”, dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas, reiterando que ejerce una posesión continua, pacífica y pública como propietario desde el año 2005. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada emitida el 24 de abril de 2017 por “el administrado” (fojas 74); **b)** Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida el 7 de marzo de 2010 por el Juez de Paz 2da Nominación de Huarmey (fojas 75 y 76); **c)** memoria descriptiva emitida en diciembre de 2009 (fojas 77 al 79); y, **d)** plano perimétrico emitido en diciembre de 2009 (fojas 80).

16. Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución, fue notificado el 15 de abril de 2017 (fojas 71 y 72), 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° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², razón por la cual “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 9 de mayo de 2017.

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección determinará si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a la primera observación

Corre en autos que “el administrado” no ha cumplido con indicar de manera correcta, dentro del plazo otorgado, la causal en la que sustenta su pedido de venta directa.

17.2 Respecto de la segunda observación

Es de precisar que “el administrado” adjunta copia certificada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida el 7 de marzo de 2010 por el Juez de Paz de Huarmey, a efectos de acreditar la posesión en “el predio”; no obstante ello, es de señalar que la misma obra en el presente expediente a fojas 3 presentada por “el administrado”, por tanto, esta Superintendencia procedió a evaluar la misma y en virtud a ésta se emitió el oficio descrito en el decimo primer considerando de la presente resolución; en mérito a que de la revisión de la referida acta, además del distrito, provincia y departamento, sólo se hace mención a que las colindancias con “el predio” son con terrenos eriazos, por lo que con dicha referencia, al no ser exacta para determinar la ubicación de “el predio, no se puede acreditar la correspondencia indubitable con el predio submateria; por cuanto no se describe mayor información técnica.

Asimismo, respecto a la declaración jurada y fotografías adjuntadas por “el administrado”, es de precisar que “la Directiva N° 006-2014” enumera taxativamente los documentos que acreditan la posesión, siendo que dichos documentos no acreditan de manera efectiva la posesión del predio y además no se encuentran como documentos idóneos y considerados en la referida

² Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal
(...)

²1.5 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.*



RESOLUCIÓN N° 339-2017/SBN-DGPE-SDDI

directiva. En ese sentido, “el administrado” no cumplió con presentar documentación que acredite la posesión sobre “el predio”.

17.3 Respecto a la tercera observación

Corre en autos que “el administrado” no ha cumplido, dentro del plazo otorgado, presentar nueva documentación técnica, donde excluya el área de 7 145,26 m², la misma que ha sido adjudicada en el proceso de subasta pública del 9 de mayo de 2017, tal como se señala en el décimo tercer considerando de la presente resolución.



18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio” dentro del plazo otorgado; 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.

19. 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 los Informes Técnico Legales N° 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403 y 404-2017-SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2017

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELVIS EDILBERTO GALARZA LEON**, 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 Pimentel
ABOG. MARÍA DEL PILAR PIMENTEL
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES