

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 366-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio de 2018



VISTO:

El Expediente N.º 576-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **YANNINA CASTILLO MAMANI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 826,19 m² ubicado en el Sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11004346 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Casma, con CUS N.º 3186, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 19 de julio de 2017 (S.I N.º 23660-2017), **YANNINA CASTILLO MAMANI** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido el 9 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Casma (fojas 2); **b)** memoria descriptiva suscrita el 21 de abril de 2017 por el ingeniero civil Arguelles Neira Gerson Daniel (fojas



4); **c)** plano – ubicación suscrito el 21 de abril de 2017 por el ingeniero civil Arguelles Neira Gerson Daniel (fojas 6); **d)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida el 20 de agosto de 2010 por el Juzgado de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 7); **e)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida el 10 de mayo de 2017 por el Juzgado de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 9); y, **e)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 12).

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 “la administrada”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 507-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2017 (fojas 14), según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11004346 (fojas 18) del Registro de Predios de Casma, anotado con CUS N.° 3186; y, **ii)** de acuerdo a la LAM aprobada mediante la Resolución Directoral N° 0727-2015-MGP/DGCG se ubicaría dentro de la Zona de Dominio Restringido, sin embargo debido a la topografía del terreno que es de carácter ondulado con presencia de colinas que va de forma ascendente en dirección opuesta a la zona de playa y además de que se ha identificado



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 366-2018/SBN-DGPE-SDDI



una trocha carrozable ubicada entre el área donde se ubica éste y la zona de playa se presenta un rompimiento de la continuidad sobre la Zona de Dominio Restringido de acuerdo a los Artículos 6° y 7° del D.S. 050-2006-EF – “Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas”; por lo que al existir el citado rompimiento es de aplicación la normativa de bienes de dominio privado del Estado.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

10.1 El acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa, el 10 de mayo de 2017, no cumple con acreditar el ejercicio de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010.

10.2 El acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa, el 20 de agosto de 2010, a pesar de cumplir con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de su revisión no es posible establecer la correspondencia con “el predio”, por cuanto solo indica el área y como colindancias con terrenos eriazos del Estado.



11. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 027-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 5 de enero de 2018 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 32), por el cual se requiere a “la administrada” que presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión ejercida sobre “el predio” en la medida que conforme se detalló en el considerando que antecede, los documentos que adjuntó a su solicitud de venta directa no resultan idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 1” fue notificado el 12 de enero de 2018 en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por esta (fojas 33). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.4 del artículo 21 del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”¹ (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

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.



13. Que, en la medida que “la administrada” se acoge a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y a fin de atender de manera integral su solicitud, en atención al debido procedimiento², esta Subdirección mediante el Oficio N.° 521-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 8 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 34), le requirió, además que presente el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos por la Municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones contenidas en este último.



14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 2” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, de acuerdo a lo indicado en el Acta de Notificación (fojas 35) y en el citado Oficio (fojas 36), “la administrada” se mudó y declararon que no tienen conocimiento de donde esté viviendo; asimismo se tomó la características del inmueble (casa: color blanco; pisos: 2; puerta de madera blanca).

15. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede esta Subdirección realizó la búsqueda de su ficha RENIEC (fojas 63) a fin de notificarla en dicho domicilio, sin embargo se verificó que el domicilio señalado en la citada ficha es el mismo que el de su escrito; por lo que se concluye que resulta impracticable la notificación personal a “la administrada” a pesar de las indagaciones realizadas; razón por la cual, mediante el Memorando N° 1384-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 39), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario realice la notificación de “el Oficio 2” vía publicación en el diario Oficial “El Peruano” y en uno de los diarios de mayor circulación del territorio nacional, de conformidad con lo señalado en el numeral 23.1.2 del artículo 23° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

16. Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2018 (S.I N.° 09989-2018), “la administrada”, en atención a lo solicitado en “el Oficio 1” (fojas 37), adjunta un certificado de posesión emitido el 12 de diciembre de 2004 por el Gobernador del Distrito de Huarmey (fojas 38).



17. Que, mediante el Memorando 1528-2018/SBN-SG-UTD del 5 de junio de 2018 (fojas 60), la Unidad de Trámite Documentario remite las publicaciones realizadas de “el Oficio 2” en el diario Oficial “el Peruano” el 2 de mayo de 2018 (fojas 61) y el diario “Expreso” el 2 de mayo de 2018 (fojas 62). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.1.3 del artículo 20° concordado con el numeral 23.1.2 del artículo 23 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. 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 2” vía publicación, para que subsane las observaciones advertidas en el citado Oficio y “el Oficio 1”, venció el 25 de mayo de 2018.

18. Que, mediante escrito presentado el 1 de junio de 2018 (S.I N.° 20499-2018), es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, “la administrada” precisa un domicilio al cual se le deban hacer llegar los actos administrativos emitidos por esta Subdirección (fojas 40). Asimismo adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del Acta de Inspección N° 00029-2018-SGFyC-G.A.T./MPH emitida el 7 de marzo de 2018 por la Subgerencia de Fiscalización y Control de la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 41); **ii)** recibo de ingreso emitido el 9 de mayo de 2018 por la Municipalidad Provincial de Huarmey, mediante la cual cancela el



TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

(...)

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

(...)

1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.



RESOLUCION N° 366-2018/SBN-DGPE-SDDI

impuesto predial del periodo 2004 al 2011 (fojas 43); y, iii) declaraciones juradas del impuesto predial del periodo 2004 al 2011 recibidos por la Municipalidad Provincial de Huarney el 9 de mayo de 2018 (fojas 44).



19. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio 1" y "el Oficio 2", conforme se detalla a continuación:

19.1 Respecto a los documentos que acrediten la posesión

- Respecto al Certificado de Posesión emitido el 12 de diciembre de 2004 por el Gobernador del Distrito de Huarney (fojas 38), 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 vigente al momento de la expedición de la citada constancia, no se facultaba 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", toda vez que no cuenta con información suficiente.
- Respecto al Acta de Inspección N° 00029-2018-SGFyC-G.A.T./MPH emitida el 7 de marzo de 2018 (fojas 41); recibo de ingreso emitido el 9 de mayo de 2018 por la Municipalidad Provincial de Huarney, mediante la cual cancela el impuesto predial del periodo 2004 al 2011 (fojas 43) y declaraciones juradas del impuesto predial del periodo 2004 al 2011 recibidos por la Municipalidad Provincial de Huarney el 9 de mayo de 2018 (fojas 44), por su fecha de emisión, no acreditan el ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.



19.2 Respecto a acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida

"La administrada" no adjunta documentación que permita establecer que el uso que le viene dando a "el predio" es compatible con la zonificación correspondiente.



20. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio 2", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin

perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



21. 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 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 645-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 429-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **YANNINA CASTILLO MAMANI**, 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.° 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