

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 438-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2017

VISTO:

El expediente N° 140-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JACQUELINE ELIZABETH ACOSTA ARCE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 147 186,15 m², ubicada en el sector Marín, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, la cual se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 3186; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 Sub Dirección 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 20 de febrero de 2017 (S.I. N° 05065-2017), Jacqueline Elizabeth Acosta Arce (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** memoria descriptiva de “el predio” emitida el 15 de febrero de 2017 por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 14); **3)** plano perimétrico de “el predio” emitido el 15 de febrero de 2017 por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 16); **4)** copia fedateada del acta de constatación y declaración judicial emitida el 12 de octubre de 2003 por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey (fojas 17); **5)** copia fedateada del acta de constatación emitida el 11 de agosto de 2010 por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 18); y, **6)** copia fedateada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida el 16 de febrero

de 2017 por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 20) .



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 compra venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 un predio de dominio privado del Estado, 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 la solicitud, 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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 294-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2017 (fojas 22) y se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 144 946,48 m² que representa el 98.48% se superpone sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 (fojas 24); y, ii) 2 239,67 m² que representa el 1.52% se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, el cual a su vez recaería sobre el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte – Ruta PE-1N aprobado mediante la Resolución Ministerial N° 716-2008-MTC/02.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales

RESOLUCIÓN N° 438-2017/SBN-DGPE-SDDI

“la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

- 11.1.** El acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarmey el 16 de febrero de 2017 (fojas 20), ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 11.2.** Las actas de inspección emitidas por el aludido Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey el 12 de octubre de 2003 (fojas 17) y 11 de agosto de 2010 (fojas 18), si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de “el predio” y su correspondencia con éste, en la medida que sólo indican como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos; asimismo, respecto a la última constancia no acreditaría una posesión sobre “el predio” con la antigüedad requerida por la causal invocada.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “la administrada”; requiriéndole mediante Oficio N° 595-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 39), del 13 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”), lo siguiente: **i)** presente documentación técnica en la cual excluya el área de 2 239,67 m² (1.52%) sin inscripción registral a favor del Estado que se superpondría sobre el derecho de vía; y, **ii)** presente medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444 (fojas 39).

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue remitido al domicilio señalado por “la administrada” en el documento detallado en el tercer considerando de la presente resolución; sin embargo, este no pudo ser notificado al no tener acceso a la vivienda, tal como constan en las actas de constancias (fojas 37 y 38).

14. Que, al acceder al Sistema Integrado Documentario – SID de esta Superintendencia, se verificó que “la administrada” mediante solicitud presentada el 28 de abril de 2017 (S.I. N° 13401-2017) requirió copia de “el Oficio” (fojas 45) en virtud de la Ley N° 27809 - Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública. En tal sentido, habiéndose advertido la solicitud de “la administrada” con Memorándum N° 1771-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2017 se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia informe, entre otros, la fecha en la cual atendió dicho requerimiento (fojas 42); por lo que, mediante Memorándum N° 1372-2017/SBN-



SG-UTD del 21 de junio de 2017 (fojas 43), la citada Unidad informa que la solicitud fue atendida el 2 de mayo de 2017, entregándole 5 copias simples, a través de la Orden de Pago N° 461-2017/SBN-SG-UTD (fojas 46).

15. Que, en la medida que “la administrada” mediante su acceso directo y espontáneo tomó conocimiento de “el Oficio” que obra en el presente expediente, de lo cual se ha dejado constancia mediante el Memorandum N° 1372-2017/SBN-SG-UTD del 21 de junio de 2017, se dispensará de su notificación formal, de conformidad con lo señalado en el numeral 19.2) del artículo 19° de Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General – D.S. N° 006-2017-JUS¹, razón por la cual se le tiene por bien notificada a partir del 2 de mayo de 2017, siendo que el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 24 de mayo de 2017.

16. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 50), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el D.S. N° 006-2017-JUS, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 541-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JACQUELINE ELIZABETH ACOSTA ARCE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



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

¹ Artículo 19.- Dispensa de notificación

(...)

19.2 También queda dispensada de notificar si el administrado tomara conocimiento del acto respectivo mediante su acceso directo y espontáneo al expediente, recabando su copia, dejando constancia de esta situación en el expediente.