

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 460-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 592-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ÓSCAR ALCIDES COLINA REYES** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 349,98 m², ubicado en el distrito de Tuquillo, provincia de Huarney y departamento de Ancash, inscrito parcialmente a favor del Estado, en la partida registral N° 11004346 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, CUS N° 3186, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, 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 26 de julio de 2017 (S.I. N° 24439-2017), Óscar Alcides Colina Reyes (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su DNI (fojas 2); **b)** copia legalizada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarney Ancash el 15 de febrero de 2010 (fojas 3); **c)** copia simple de la Constancia de Zonificación y Vías N° 013-2017-MPH-GGT, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney, el 18 de julio de 2017 (fojas 6); **d)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2017-MPH-GGT, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney, el 17 de julio de 2017 (fojas 7); **e)** copia simple de la partida registral N° 11004346, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 10); y, **f)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz (fojas 23).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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 "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 la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 "el Reglamento", 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 Preliminar N° 194-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2017 (fojas 29), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 1 349,82 m² (99,54% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma (fojas 41); **ii)** 0,16 m² (0,46% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de Jean Paul Mejía Giraldo, en la partida N° 11028096 de la Oficina Registral de Casma (fojas 39); **iii)** se encuentra fuera de dominio restringido al existir 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"; y, **iv)** de acuerdo con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2017-MPH-GGT presentado por "el administrado", cuenta con zonificación RBD – Residencial de Baja Densidad (fojas 7).

11. Que, habiéndose descartado técnicamente que "el predio" recae en zona de dominio restringido, se colige que se encuentra en la zona de dominio privado del Estado, siendo de aplicación la normativa especial de esta Superintendencia, "la Ley" y "el Reglamento".




RESOLUCION N° 460-2018/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose:


a) Respecto a la copia certificada del acta de constatación ocular y declaración judicial, emitida el 15 de febrero de 2010 por el Juez de Paz de Huarmey, es preciso indicar que no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la ubicación real de “el predio” y su correspondencia indubitable con éste, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la causal invocada;

b) Las copias simples de los recibos de ingreso N° 145899 y 145900, por concepto de impuesto predial, pagados el 10 de febrero de 2016, son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumplen con la antigüedad requerida para acreditar la posesión;



c) La copia simple de la declaración jurada sobre su posesión en “el predio” no resulta un documento idóneo que acredite la posesión de conformidad con lo señalado en la “Directiva N° 006-2014/SBN”; y,

d) Respecto de la copia certificada del certificado de posesión, emitida el 24 de junio de 2004 por el Teniente Gobernador Cercado – Huarmey, cabe precisar que las gobernaciones y tenencias de gobernación son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar certificados de posesión, según el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN, vigente a la fecha de emisión de dicho documento.



13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, requiriéndole mediante el Oficio N° 717-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 34), lo siguiente: i) reformular el área solicitada en su petitorio excluyendo el 0,46% de “el predio” que es de titularidad de terceros, presentando plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; ii) presente nueva documentación que acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, iii) señalar el uso al que viene siendo destinado “el predio”. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (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.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado personalmente al domicilio señalado por “el administrado”, siendo recibido por Edith Mendoza Rengifo identificada con DNI N° 07205548, el 4 de abril de 2018, según consta en el mismo (fojas 34), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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

Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 27 de abril de 2018.

15. Que, dentro del plazo otorgado, "el administrado", mediante escrito presentado el 17 de abril 2018 (S.I. N° 13805-2018) (fojas 36), adjunta la siguiente documentación: i) copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2017-MPH-GGT, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney, el 17 de julio de 2017 (fojas 37); y, ii) copia legalizada de la Constancia de Zonificación y Vías N° 013-2017-MPH-GGT, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney, el 18 de julio de 2017 (fojas 38).

16. Que, esta Subdirección procedió a evaluar si "el administrado" cumplió con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio" descritas en el décimo tercer considerando; determinándose que "el administrado" adjuntó documentos ya presentados anteriormente mediante la S.I. N° 24439-2017 descrita en el tercer considerando, por lo que ha quedado demostrado en autos que no cumplió con subsanar las tres observaciones señaladas; por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

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; el Informe de Brigada N° 787-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0542-2018-SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ÓSCAR ALCIDES COLINA REYES**, 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, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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