



## **RESOLUCIÓN N° 487-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 749-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DORIS MILAGRO ACOSTA MANRIQUE**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 149 031,15 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el sector Marín, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, y CUS N° 3186; en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 solicitud presentada el 18 de noviembre de 2015 (S.I N° 27264-2015), Doris Milagros Acosta Manrique (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de “el predio” emitido el 22 de diciembre del 2014 (fojas 4); **c)** plano perimétrico de “el predio” emitido el 22 de diciembre del 2014 (fojas 6); **d)** copia de la partida N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 7); **e)** acta de



constatación del 13 de agosto 2010 expedida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de la provincia de Huarney- Ancash (fojas 18).

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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

“(...)

*d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”*

(...)”

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° del “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, 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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## RESOLUCIÓN N° 487-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 319-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 14 de marzo de 2016 (fojas 20), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

- 4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con SINABIP N° 2624 y CUS N° 3186.
- 4.2 De la visualización de “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes a las fechas 13/05/2010 (Imagen 1) y 17/07/2013 (Imagen 2), se observa que se trataría de un terreno eriazos con pendiente suave, asimismo que hasta la fecha de la última imagen (17/07/2013) no existirían indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 4.3 El Acta de Constatación presentada por “el administrado”, describe lo siguiente: “(…) al momento de la Constatación se pudo apreciar que existen plantas que vienen siendo regados de manera artesanal, también se puede apreciar que la caseta construida a base de palos, esteras y material noble, está deteriorado por el tiempo, se pudo apreciar que al interior de la Caseta se encuentra un dormitorio así como un ambiente destinado como depósito de herramientas artesanales” y “(…) así mismo se puede constatar que los linderos están definidos por hitos”, respecto de dichos elementos se informa que de existir, estos no podrían ser visualizados en las imágenes del programa Google Earth, debido a la resolución de estas. Asimismo en dicha Acta, la descripción dada del predio materia de constatación es muy general, por lo cual a pesar de que podría estar refiriéndose a “el predio”, ello no puede ser confirmado de la evaluación técnica.

“(…)”.

11. Que, en virtud a lo descrito en considerando precedente, a través del Oficio N° 1097-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2016, (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada, a fin de que subsane lo siguiente:

“(…)”.

Tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá:**

- Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
  - a. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
  - b. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de

- la posesión del predio a favor del solicitante.
- c. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
  - d. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - e. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)

12. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “la administrada” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de 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.

13. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa. No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue dejado bajo puerta al no encontrarse “la administrada” u otra persona, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 137505 – Características del Domicilio: N° de Pisos: 3, Puerta: fierro, Color: negro, Pared: - , Color: amarillo). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444.

14. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 17 de mayo de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se **venció el 8 de junio de 2016.**

15. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno que subsane las observaciones advertidas a su solicitud, hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (Sistema de Información Documentaria) de esta Superintendencia, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 1097-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2016; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0572-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DORIS MILAGRO ACOSTA MANRIQUE**; de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 487-2016/SBN-DGPE-SDDI**



vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO:** Poner en conocimiento del presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.5.2.1.4



Firma manuscrita en tinta azul de María Rosa Quintanilla Larico.

**Arq. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales