



RESOLUCIÓN N° 488-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 750-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **KAREN MARILYN RIOS HIDALGO**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 146 001,80 m², ubicado en el sector de Marin, distrito y provincia de Huarney departamento de Lima, que forma parte de un 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 Huarney, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, con 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 del 2015 (S.I N° 27261-2015), Karen Marilyn Rios Hidalgo (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 adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva del 22 de diciembre del 2014, correspondiente a "el predio" (fojas 03); **b)** plano perimétrico del 22 de diciembre del 2014, correspondiente a "el predio" (fojas 05); **c)** copia simple de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huarney, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fojas 06); y, **d)** acta de constatación del 13 de agosto del 2010, suscrito por el Juez de Paz Primera Nominación Huarney (fojas 17).



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° 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 6.3) 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, el numeral 1) del artículo 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.

10. 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”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 488-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 310-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2016 (fojas 19); 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, y 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 Visualizado “el predio” en el visor web del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), este se encuentra de la siguiente manera:
 - Parcialmente superpuesto (92.12 %) con el derecho minero “GRUPO KUGAR”, con código N° 010193214, el cual se encuentra en trámite y en situación vigente.
 - Y lo que resta (7.88 %) no se superpone con derechos mineros.

Comprado “el predio” con la base gráfica del Ministerio de Cultura, este se superpone parcialmente, en un área de 2 701,34 m² (que representa el 1.85 %), con el Sitio Arqueológico Tuquillo T-03, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 974/INC del 30 de setiembre del 2004.

(...)

12. Que, a través del Oficio N° 1015-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2016 (fojas 34) se puso en conocimiento de “la administrada” que: **i)** “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 3186; **ii)** “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 2 701,34 m² (1.85 % de “el predio”) con el sitio Arqueológico Tuquillo T – 03 declarado Patrimonio Cultural de la Nación (Resolución Directoral Nacional N° 974/INC del 30 de setiembre de 2004); respecto del cual, no es factible admitir a trámite el pedido de venta directa de dicha área, por cuanto constituye bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de venta a través del presente procedimiento¹; y, **iii)** el Acta de Constatación del 13 de agosto de 2010, suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación de Huarmey, no acredita una

¹ Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, **Ley N° 28296**, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004. El artículo 5° de la citada Ley, establece que “los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley “no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles”; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que “todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado”.

antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que, se le requirió lo siguiente:

(...)

En tal sentido, de ser de su interés, deberá **reformular** su pedido de venta directa, excluyendo el área de 2 701,34 m² (1.85 % de "el predio") que se superpone de manera parcial con el sitio Arqueológico Tuquillo T – 03, declarado Patrimonio Cultural de la Nación.

Por tanto, **deberá** presentar nueva documentación técnica, como son:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

(...)

En tal sentido, 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.

En ese sentido, le informamos que en virtud del 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, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

13. Que, de la revisión del oficio descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "la administrada" como son: **1)** reformular su pedido de venta directa, excluyendo el 1.85 % de "el predio" superpuesto con el sitio Arqueológico Tuquillo T – 03 (declarado Patrimonio Cultural de la Nación) debiendo adjuntar la documentación técnica respectiva (plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva del predio), y; **2)** presentar mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada.

14. Que, es conveniente precisar que, el Oficio N° 1015-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2016 (en adelante "el Oficio") fue recepcionado el 4 de mayo de 2016 por Katherine Sandra Lama Acosta (se identificó como sobrina de "la administrada"), habiéndose seguido el procedimiento establecido por el numeral 21.4² del artículo 21° de

² Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.



RESOLUCIÓN N° 488-2016/SBN-DGPE-SDDI

la Ley N° 27444 (fojas 34). En tal sentido, dicho oficio ha sido debidamente notificado, 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 **venció el 26 de mayo de 2016.**

15. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el SID (Sistema de Información Documentaria) de esta Superintendencia, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución.

16. Que, asimismo, 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° 0573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **KAREN MARILYN RIOS HIDALGO**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



Maria Rosa Quintanilla Larico
Arg. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales