



## **RESOLUCIÓN N° 528-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de agosto de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 122-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BERNABE ACOSTA HERRERA** mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 400,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Marín, distrito y provincia Huarmey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 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° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 solicitud presentada el 10 de febrero de 2017 (S.I. N° 04219-2017), Bernabé Acosta Herrera (en adelante "el Administrado") 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 - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **b)** copia simple de la



partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 3 al 13); **c)** memoria descriptiva suscrita por la ingeniera civil Carmen Beatriz Rodriguez Solis el 14 de octubre de 2016 (fojas 14 y 15); **d)** plano perimétrico suscrito por la ingeniera civil Carmen Beatriz Rodriguez Solis el 14 de octubre de 2016 (foja 16); **e)** certificado de posesión emitido por la Gobernación del Distrito de Huarmey, Ancash el 27 de mayo de 2004 (foja 17); **f)** Acta de Constatación emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey- Ancash el 3 de abril de 2010 (fojas 18 y 19); **g)** constancia de posesión emitido por la Gobernación de Huarmey el 13 de diciembre de 2013 (fojas 20); **h)** constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey el 10 de diciembre de 2003 (fojas 21); y, **i)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación Huarmey (fojas 22 al 24).

4. Que, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2017 (S.I. N° 13582-2017), Rosario Arce Usuriaga solicita se adjunte el poder otorgado a su favor por “el Administrado” (fojas 39 y 40).

5. 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 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).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. 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”.

8. 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.

9. 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.

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



## **RESOLUCIÓN N° 528-2017/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 239-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017 (fojas 25 y 26) y de la revisión de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Casma, se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano en la referida partida N° 11004346, con CUS N° 3186; y, **ii)** existe una discrepancia entre el área solicitada (8 400,00 m<sup>2</sup>) y las coordenadas consignadas en el cuadro técnico del plano perimétrico y la memoria descriptiva (83 780,77 m<sup>2</sup>).

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 con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

- Respecto a las constancias de posesión emitidas por la Gobernación de Huarmey el 27 de mayo de 2004 y el 13 de diciembre de 2013 (fojas 17 y 20), es de precisar que de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de la Constancia de Posesión, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establecía que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno; además, el segundo documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, en tal sentido, dichos documentos no son idóneos para acreditar la posesión.
- En relación al Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial del 10 de diciembre de 2010 (fojas 21) y el Acta de Constatación del 3 de abril de 2010 (fojas 18) emitidas por el Juzgado de Paz de la Primera Nominación de la Corte Superior de Justicia del Santa, se refieren a áreas de 8 000,00 m<sup>2</sup> y 90 000,00 m<sup>2</sup>, respectivamente, las cuales difieren entre sí y con el área solicitada. Asimismo, hace mención a que “el predio” colinda con terrenos eriazos, por lo que con dicha referencia, al no ser exacta para determinar la ubicación de “el predio” por cuanto no se describe mayor información técnica, no se puede acreditar la correspondencia indubitable con este. En ese sentido, las mencionadas actas no acreditarían la posesión sobre “el predio”.
- En cuanto al acta de constatación emitida el 21 de noviembre de 2016 por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la Corte de Justicia del Santa ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.



13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 1192-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 42 y 43) del 11 de mayo de 2017 (en adelante “el Oficio”) lo siguiente: **i)** precisar el área solicitada, toda vez que existe una discrepancia entre el área solicitada (8 400,00 m<sup>2</sup>) y las coordenadas consignadas en el cuadro técnico del plano perimétrico y la memoria descriptiva (83 780,77 m<sup>2</sup>), para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; y, **ii)** presentar documentos 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.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 12 de mayo de 2017 (fojas 42), en el lote 23 de la Manzana F, Dpto. 301 de la Urb. Arizona, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, el que fue señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, así como en la S.I. N° 04219-2017, siendo recibido por Rosario Arce Usuriaga, apoderada de “el administrado”, quien indicó ser su esposa, por lo que de conformidad con el artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 6 de junio de 2017.

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 44) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. 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° 1065-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 648-2017-SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BERNABE ACOSTO HERRERA**, 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 que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I. 5.2.1.4



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES