

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 564-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N.º 166-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUÍS OLIVA REGALADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 395,16 m², ubicada al Norte del Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz, con CUS N.º 95758; 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Subdirección 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 3 de marzo de 2017 (S.I. N.º 06464-2017), José Luis Oliva Regalado (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia literal de la partida registral N.º 11027483 emitida el 19 de enero de 2016 por la Oficina Receptora de Huarney (fojas 3); **c)** memoria descriptiva de “el predio” emitida el 7 de junio de 2016 por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 5); **d)** plano perimétrico de “el predio” emitido en julio de 2016 por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 7); **e)** Constancia de Zonificación y Vías N.º 027-2016-MPH-GGT emitida el 22 de noviembre de 2016 por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney



(fojas 9); **f)** Acta de Constatación Judicial y Declaración Judicial, emitida el 14 de junio de 2010 por Eliseo Digno Maguiña Colonia Juez de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 10); y, **g)** Acta de Inspección Ocular y Declaración Judicial, emitida el 12 de febrero de 2016 por Eliseo Digno Maguiña Colonia Juez de Paz de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 12).

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.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N.º 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.



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.º 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.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N.º 574-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2017 (fojas 14) y Plano de Consulta N.º 1391-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2017 (fojas 16), así como procedió a revisar la partida registral N.º 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 17), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la referida partida registral N.º 11027482; **ii)** se encuentra fuera de la zona de playa protegida en la medida que se ubica



RESOLUCIÓN N° 564-2017/SBN-DGPE-SDDI

sobre un acantilado que rompe su continuidad; y, iii) cuenta con zonificación RDB - Residencial de Baja Densidad de conformidad con la constancia de zonificación y vías N.° 027-2016-MPH-GGT (fojas 9).

11. 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 desde antes del 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 inspección emitida por el Juzgado de Paz de de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa el 12 de febrero de 2016 (fojas 12), si bien indica la correspondencia con "el predio"; no acredita el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 11.2. El acta de inspección emitida por el aludido Juzgado el 14 de junio de 2010 (fojas 10), si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, y de la información contenida en dicho documento es posible establecer la ubicación exacta de "el predio", de la misma no se puede determinar que "el administrado" se encuentra en posesión de este.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado"; requiriéndole mediante Oficio N.° 633-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio"), que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo posesión de "el predio" para sí con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, otorgándose 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 para que remita dicha documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 23)

13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 24 de mayo de 2017 en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, y dejado a Juan Flores Vergara quien se identificó con DNI N.° 32121075 y declaró ser cuñado de "el administrado" (fojas 24), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"); razón por la cual "el administrado" fue válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 15 de junio de 2017.**

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 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..

14. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 25), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



15. 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 Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada Informe N.º 1162-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.º 692-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ LUÍS OLIVA REGALADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión con sus respectivas competencias.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



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