



RESOLUCIÓN N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 746-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada **ROSARIO ARCE USURIAGA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 146 617,23 m², ubicado en el sector Marín, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual forma de un predio de mayor extensión 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, 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 de 2015 (S.I N° 27263-2015), Rosario Arce Usuriaga (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva del 22 de diciembre del 2014 correspondiente a “el predio” (fojas 4); **c)** plano perimétrico del 22 de diciembre del 2014, de “el predio” (fojas 6); **d)** copia simple de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 7); y, **e)** acta de constatación judicial del 03 de agosto del 2010, suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación de Huarney Pablo Mendoza Chávez (fojas 19).



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 N°





RESOLUCIÓN N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 309-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2016 (fojas 21), según en el cual se concluyó 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 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 (24.49 %) con el derecho minero “GRUPO KUGAR”, con código N° 010193214, el cual se encuentra en trámite y en situación vigente.
- Y lo que resta (75.51 %) no se superpone con derechos mineros.

4.4 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 Caceta 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.

“(…)”.

12. Que, en virtud a lo descrito en considerando precedente, a través del Oficio N° 972-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016, (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada (fojas 36), 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 indubitadamente 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.

(...)"

13. 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, 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, de la revisión de "el oficio" descrito en el decimo segundo considerando de la presente resolución, se puede inferir básicamente una observación concreta: Presentar 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, adjuntando los documentos consignados en el literal j. del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN.

15. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" ha sido notificado en segunda visita el 29 de abril de 2016, según consta en el Acta de Notificación N° 0113822, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; cuya primera visita se efectuó el 28 de abril de 2016, por lo cual, se tiene que "la administrada" fue válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 23 de mayo de 2016.**

16. Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2016 (S.I. N° 12887-2016) "la administrada" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", adjuntando la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 38); y, **b)** copia autenticada del acta de constatación y declaración judicial suscrito por el Juez de Primera Nominación de Huarmey, del 10 de noviembre del 2003 (fojas 39).

16.1 Respecto de la única observación

De la documentación presentada para acreditar indubitablemente que "la administrada" 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, se advierte que:

El acta de constatación y declaración judicial suscrito por el Juez de Primera Nominación de Huarmey, Eliseo Maguiña Colonia, del 10 de noviembre del 2003; se desprende que describe a "el predio" de manera general y/o referencial, dado que los datos que consigna (colindancias) no permiten determinar su correspondencia indubitablemente con "el predio". Tal es así

1 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



RESOLUCIÓN N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI

que, del área consignada en dicha Acta (14.00 aproximadamente), no se puede determinar si su medida es en metros cuadrados, metros lineales, hectáreas, etc.

De todo lo expuesto, se concluye que la mencionada acta de constatación y declaración judicial, no genera convicción a esta Subdirección para ser valorado como un documento que acredite posesión respecto de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, a favor de “la administrada”; razón por la cual, se tiene por no subsanada la presente observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, está demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio” razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0672 - 2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de septiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de compraventa directa presentada **ROSARIO ARCE USURIAGA**, 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 remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



ASOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES