




RESOLUCIÓN N° 574-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de septiembre de 2016


VISTO:

El Expediente N° 748-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WALTER MANUEL MIRANDA EDQUEN**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 147 847,99 m², ubicado en el Sector Marín, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, superpuesto parcialmente con predio 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 Registro CUS N° 3186, 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° 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27214-2015), Walter Manuel Miranda Edquen (en adelante “el administrado”), peticona 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 documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva del 2 de noviembre del 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 4); **3)** plano perimétrico del 2 de noviembre 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 6); **4)** copia simple de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 7); y, **5)** acta de constatación del 11 de agosto de 2010, suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación de Huarney (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 **compra venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual, dispone que:

(...)

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 indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) 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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

(...)

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. Que, en ese sentido, el numeral 131.1) del artículo 131° de la Ley General de Procedimientos Administrativos N° 27444 (en adelante la Ley N° 27444), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados,..”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 1) del artículo 3° de la “Ley N° 27444”, 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 un actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 574-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 318-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016 (fojas 20), donde se determinó lo siguiente:

“(…)”

4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el 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; con un área de 146 376,43 m² (que representa 99.00% del área solicitada).
- Y el área que resta de 1 471,56 m² (que representa 1.0% del área solicitada) superpuesta con un ámbito sin antecedente registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. De la lectura de la partida registral N° 11004346 dicho ámbito correspondería al derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte – Ruta PE – 1N, correspondiente al Tramo Pativilca - Trujillo (según R.M. N° 716-2008 MTC/02) sin embargo de considerarse pertinente dicha información deberá ser corroborada solicitando información al Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

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 de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan al 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 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 éstas. 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 de lo descrito en el considerando precedente y los antecedentes registrales de “el predio” se desprende que en un área de 147 376,56 m² (99.00% de “el predio”) se encuentra parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (Asiento C00001) en mérito de la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR del 26 de octubre de 2006 (fojas 8).

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 973-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016, en adelante “el oficio”, (fojas 35) esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “el administrado” observando que:

“(…)

De la evaluación técnica realizada a la documentación presentada, y la comparación gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia, se advierte que: i) “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 146 376,43 m² (99.00 % de “el predio”) con 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; y ii) superpuesto en un área de 1 471,56 m² (1.0 % de “el predio”) con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, respecto del cual, no es factible admitir a trámite de venta directa dicha área, en aplicación del numeral 5.2 del Artículo V de la Directiva N° 006-2014/SBN, que señala: “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”.

En tal sentido, de ser de su interés, deberá **reformular** su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 146 376,43 m²; y respecto del cual, deberá presentar los documentos siguientes:

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 de 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 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, Ley N° 27444, se otorgó a “el administrado” 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 su notificación, para que subsane las observaciones advertidas el citado oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo





RESOLUCIÓN N° 574-2016/SBN-DGPE-SDDI

correspondiente.

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue válidamente notificado el 29 de abril de 2016 en segunda visita, bajo puerta, al no encontrarse “el administrado” en el domicilio señalado en su solicitud descrita en el tercer considerando precedente, según Acta de Notificación N° 130808 (fojas 34), en consecuencia de conformidad con el numeral 21.5¹ del artículo 21° de la “Ley N° 27444”, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 23 de mayo de 2016**.

15. Que, “el administrado” 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 (fojas 38), 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; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0674-2016-SBN-DGPE-SDDI del 9 de septiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WALTER MANUEL MIRANDA EDQUEN**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.5 En 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.



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

TERCERO.- Una vez consentida la presente resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES