



## **RESOLUCIÓN N° 599-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 745-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HUGO RAZIEL MELGAREJO ÁLVAREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 147 824,21 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector Marín, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, 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 Chimbote, 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 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, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); 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 escrito presentado el 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27262-2015), Hugo Raziel Melgarejo Alvarez (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de “el predio” del 2 de noviembre de 2015 (fojas 4); **c)** plano perimétrico y localización de “el predio” del 2 de noviembre de 2015 (fojas 6); **d)** 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; e) acta de constatación de posesión del 13 de agosto de 2010, suscrita por el Juez de Paz de Primera Nominación de Huarmey (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 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").

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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la disponibilidad de este y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 308-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016 (fojas 20); por 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



## RESOLUCIÓN N° 599-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 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 atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 970-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el oficio”) del 27 de abril de 2016 (fojas 33), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de “el administrado” observando que, (Acta de Constatación del 13 de agosto de 2010), no acredita una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que, se le requirió lo siguiente:

(...)

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77<sup>o1</sup>** 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.

<sup>1</sup> **Artículo 77° De las causales para la venta directa.-**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

**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.

(...)

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.

- 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.

Asimismo, se advierte que la copia simple de su documento nacional de identidad se encuentra ilegible, por lo que deberá presentarla nuevamente.

(...)

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, 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 en “el oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, es conveniente precisar que, “el Oficio” fue notificado en el domicilio indicado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando precedente, el 29 de abril de 2016 bajo puerta en segunda visita, según consta en el Acta de Notificación N° 113372 (fojas 34), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>2</sup> 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 “el administrado” fue válidamente notificado. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 23 de mayo de 2016.**

15. Que, conforme consta de autos, “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 37), 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 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 Técnico Legal N° 0705-2016-SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2016.

<sup>2</sup> 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 599-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUGO RAZIEL MELGAREJO ÁLVAREZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez 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.-**

P.O.I. 5.2.1.4



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