



RESOLUCIÓN N° 628-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto de 2018

VISTO:

El expediente N° 432-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCO ANTONIO CUETO CHAVARRÍA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11 853,81 m², ubicada en el Balneario de Vesique, distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash; 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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18091-2018) Marco Antonio Cueto Chavarría (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Carta N° 084-05-MDS/AL emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco, el 21 de setiembre de 2005 (foja 5); **b)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0103-05-MDS, emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco, el 28 de setiembre de 2005 (foja 6); **c)** copia simple de los recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Samanco a nombre de "el administrado", el 23 y 28 de setiembre de 2005 (foja 7); **d)** copia simple del plano referencial sin cuadro de coordenadas suscrito por el ingeniero civil Elver Morán Purizaga, de junio de 2005 (foja 9); **e)** copia simple de recibos de pago por concepto de construcciones emitidos por empresas de servicios a nombre de Tomas Cueto Ruíz de los años 2006, 2007 y 2008 (foja 10); y, **f)** copia simple de la denuncia penal por delito de usurpación suscrita por Luis Fernando Cueto Chavarría del 27 de marzo de 20098, sin ningún sello de recepción de ninguna Institución (foja 14).



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 manera excepcional, de compraventa 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”).

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

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 696-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 (foja 16) en el cual se concluye que la documentación técnica presentada por “el administrado” tiene deficiencias técnicas que no permiten una adecuada referenciación geográfica de “el predio”, por lo que no es posible realizar la evaluación técnica.

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el informe descrito en anterior considerando, y de la revisión de la documentación presentada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1714-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2018, en adelante “el Oficio” (foja 17) según el cual se requirió a “el administrado” presente la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, y memoria descriptiva, ambos autorizados por ingeniero o arquitecto colegiado respecto de “el



RESOLUCIÓN N° 628-2018/SBN-DGPE-SDDI

predio"; **b)** precisar si su petitorio de venta directa se ampara en la causal b)¹ o c)² del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **c)** adjuntar la documentación que corresponda a la causal que corresponda a su solicitud.



12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 6 de agosto de 2018, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Sol Inés Cueto Chavarría quien se identificó como hermana de "el administrado", con D.N.I. N° 32938842; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³, "el administrado" ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 28 de agosto de 2018.



13. Que, mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2018 (S.I. N° 31065-2018) (foja 19) es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado", señala sustentar su solicitud de venta directa en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" y para ello, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia simple del plano referencial sin cuadro de coordenadas suscrito por el ingeniero civil Elver Morán Purizaga, de junio de 2005 (foja 22); **ii)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0103-05-MDS, emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco, el 28 de setiembre de 2005 (foja 23); **iii)** copia simple de la Carta N° 084-05-MDS/AL emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco, el 21 de setiembre de 2005 (foja 24); **iv)** copia simple de los recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Samanco a nombre de "el administrado", el 23 y 28 de setiembre de 2005 (foja 25); y, **v)** copia simple de recibos de pago por concepto de construcciones emitidos por empresas de servicios a nombre de Tomas Cueto Ruiz de los años 2006, 2007 y 2008 (foja 27).



14. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

¹ 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:

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

² c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

³ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

14.1 Respecto a la primera observación

"El administrado" presentó plano referencial sin cuadro de coordenadas suscrito por el ingeniero civil Elver Morán Purizaga, de junio de 2005; documento técnico que ya obra en el expediente a fojas 9 y sobre el cual esta Subdirección ya se ha pronunciado en "el Oficio" señalando que el mismo contiene deficiencias técnicas que no permiten una adecuada referenciación geográfica de "el predio"; por lo que no es posible realizar la evaluación técnica correspondiente.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

14.2 Respecto a la segunda observación

"El administrado" señala sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "el administrado" ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

14.3 Respecto a la tercera observación

"El administrado" ha presentado los documentos señalados en los literales ii), iii), iv) y v) del décimo tercer considerando de la presente resolución, documentos que ya fueron presentados por "el administrado", de acuerdo al detalle descrito en el tercer considerando del presente documento; en ese sentido, corresponde señalar que al no poder realizar la evaluación técnica de "el predio", no se ha podido establecer la vinculación de los documentos presentados con "el predio".

Por lo expuesto, se ha podido establecer que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

15. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que "el administrado" no subsanó lo requerido por esta Subdirección, como en el caso de autos, en donde se determinó que solo subsanó una de las tres observaciones señaladas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 962-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 742-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCO ANTONIO CUETO CHAVARRÍA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



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