



RESOLUCIÓN N° 647-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de octubre de 2016

VISTO:

El expediente N° 416-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUCIANO BARRETO ROSAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 000.00 m², ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ancash, la cual se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida Registral N° 11059860 del Registro de la Oficina Registral de N° VII Sede Huaraz, signado con SINABIP N° 2934 – Ancash, con Registro CUS N° 52450, 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 12 de mayo de 2016 (S.I. N° 12281-2016), **LUCIANO BARRETO ROSAS** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia certificada del testimonio de compra venta del 23 de mayo de 2002, expedido por el Notario Regulo V. Valerio Sanabria (fojas 4); **c)** original del Certificado de Posesión N° 863-2012-MPH-GDUR-DPUR del 28 de diciembre de 2012, expedida por la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 6); **d)** memoria descriptiva de “el predio”, elaborado en noviembre de 2012, suscrita por el Ing. Rafael Augusto Falcón Rodríguez, de la Municipalidad Provincial de Huaraz- Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural (fojas 7); **e)** plano de ubicación suscrito por el Ing. Rafael Augusto Falcón Rodríguez, de la Municipalidad Provincial de Huaraz-



Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural (fojas 9); **f**) memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el Ing. Serapio Roque Cacha (fojas 10); **g**) plano de ubicación suscrito por el Ing. Serapio Roque Cacha (fojas 12); **h**) copia simple del Registro SINABIP CUS N° 52450 / N° 2934 – ANCASH (fojas 139) **i**) copia simple de la partida registral N° 11059860, expedida por la Oficina Registral Huaraz, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, el 9 de diciembre de 2009 (fojas 14); **j**) copia simple del plano de ubicación expedido en marzo de 2005 por la Dirección Regional Agraria – Ancash, del Ministerio de Agricultura (fojas 17); **k**) plano perimétrico – ubicación de junio de 2015, expedido por la SBN (fojas 18); **l**) plano de diagnóstico – ubicación de junio de 201,5 expedido por la SBN (fojas 19); **m**) copia simple de la memoria descriptiva, expedida por la Dirección Regional Agraria – Ancash, del Ministerio de Agricultura (fojas 20); **n**) copia certificada de la Ficha Técnica N° 0705-2015/SBN-DGPE-SDS del 3 de junio de 2015 (fojas 29); **o**) copia simple de las imágenes fotográficas (fojas 30); **p**) copia simple del Informe Técnico Legal N° 0070-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2012 (fojas 42); y, **q**) copia simple de la Resolución N° 106-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto de 2012 (fojas 45).



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”).



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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.



6. 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.

7. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (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”.

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 647-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el artículo numeral 1) del 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 un 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 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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1050-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016 (fojas 46), en el cual se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 Comparado "el predio "que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio de mayor extensión (312 341,00 m²) inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN** en la Partida N° 11059860, signado con Registro SINABIP N° 2934 del libro de Ancash y CUS N° 52450, cabe indicar que el área solicitada de 8 000,00 m² representa el 2.56% del área total inscrita.

4.2 Se revisó la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, se verifica que "el predio" se superpone totalmente, con la Concesión minera denominada "**TACLLAN**" signado con código N° 010272494 en estado "EXTINGUIDO", desde el 10.05.1994 para sustancia no metálico.

4.3 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 01/01/2005 (Imagen 1), 04/07/2010 (Imagen 2) y 19/08/2016 (Imagen 3) en las que se observa que "el predio" corresponde a un terreno sin ocupación. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

(...)"

12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, se concluye que "el predio se superpone



totalmente con el predio de mayor extensión de 312 341,00 m² inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacional – SBN en la Partida N° 11059860 del Registro de la Oficina Registral N° VII Sede Huaraz, signado con Registro SINABIP N° 2934 – Ancash y con CUS N° 52450.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando anterior y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió a “el administrado” el Oficio N° 1761-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016, en adelante “el oficio” (fojas 49), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:



(...)

Por tanto, a fin realizar una evaluación integral a su solicitud, se requiere acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo para ello, adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- i) 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) 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 posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.



Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)



14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” ha sido notificado el 10 de agosto de 2016, en el domicilio señalado en el escrito descrito en el tercer considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación N°133258 (fojas 48), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; cuya primera visita se efectuó el 9 de agosto de 2016, por lo cual, se tiene que “la administrado” fue válidamente notificado. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 2 de setiembre de 2016.**

15. Que, mediante el escrito presentado el 31 de agosto de 2016 (S.I. N° 23396-2016), mediante el cual “el administrado”, solicitó prórroga del plazo para subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”. Al respecto, si bien es cierto la prórroga fue solicitada antes del vencimiento en el plazo, también es que no justificó las razones por las cuales la solicitó, motivo por el cual la ampliación de plazo solicitada deviene en improcedente, de conformidad con el numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N°006-

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° 647-2016/SBN-DGPE-SDDI

2014-SBN².

16. Que, por otro lado, es conveniente precisar que mediante el escrito presentado el 28 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26577-2016), es decir con posterioridad al plazo otorgado, “el administrado” adjunta la documentación siguiente: **i)** declaración jurada certificada por Notario de la provincia de Huaraz del 25 de agosto de 2016 (fojas 55); **ii)** declaración jurada de autoevaluó (PR) recepcionado el 24 de agosto de 2016 ante la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 56); **iii)** recibo único de pago Nros. 676260, 676259 y 676261 cancelados el 24 de agosto de 2016 ante la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 57 al 59); **iv)** copia del estado de cuenta corriente del 24 de agosto de 2016 emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 60); **v)** copia de del Testimonio de la Escritura Pública de compraventa del 23 de mayo de 2002 (foja 61 y 62); **vi)** copia legalizada del certificado de posesión N° 863-2012-MPH-GDUR-DPUR del 28 de diciembre del 2012 expedido por la Municipalidad Provincial de Huaraz (foja 63); y, **vii)** copia legalizada de la memoria descriptiva y plano de localización y ubicación (fojas 64 al 67).

17. Que, en atención a lo expuesto, queda demostrado que “el administrado” pretende subsanar las observaciones encontradas a su solicitud de venta directa a través de los documentos descritos en el párrafo precedente; sin embargo, éstos fueron presentados fuera del plazo otorgado; no pudiendo esta Subdirección pronunciarse sobre éstos; en tal sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa, y disponerse el archivo del presente expediente administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente

18. Que, 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; el Informe de Técnico Legal N° 0741-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2016.

² Evaluación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 de la entidad a verificar la requerirá aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCIANO BARRETO ROSAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de prórroga presentada por **LUCIANO BARRETO ROSAS**, por el fundamento expuesto en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.4



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