




## **RESOLUCIÓN N° 745-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de noviembre de 2017


### **VISTO:**

El Expediente N.º 199-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ZELIDEY ÁLVAREZ MAGALLANES DE MONROY**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 402,15 m<sup>2</sup>, ubicado en Sector Tuquillo en el distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash, que forma parte de un predio inscrito en la partida N.º 11007087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII Sede Huaraz signado con CUS N.º 54174; 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 2 de agosto de 2017 (S.I N.º 25046-2017), **CARMEN ZELIDEY ÁLVAREZ MAGALLANES DE MONROY** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 16 de marzo de 2012 por la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz (fojas 3); **2)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4); **3)** copia simple de la memoria descriptiva emitida el 26 de septiembre de 2011 y suscrita por el ingeniero agrónomo

Francisco Mar os Albites (fojas 5 y 6); y, **4)** plano de ubicación emitido el 10 de enero de 2012 suscrito por el ingeniero agrónomo Francisco Mar os Albites (fojas 7); **5)** copia simple del certificado de posesión emitido el 13 de noviembre de 2003 por el Gobernador del Cercado de Huarmey (fojas 8); y, **6)** copia simple de la partida registral N° 11007087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz (fojas 9 al 12).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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.



7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 numeral 145.1) del artículo 145° 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 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; en concordancia con ello, 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 de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 745-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 303-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2017 (fojas 13 y 14), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 252,92 m<sup>2</sup> que representa 62,89 % de "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11007087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz con CUS N° 54174; y, ii) 149,23 m<sup>2</sup> que representa 37,11% de "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**11.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- El certificado de posesión emitido el 13 de noviembre de 2003 por el Teniente Gobernador Eduardo Gamarra Pretell de la Gobernación del distrito de Huarmey; al respecto dicho documento no es un documento idóneo para acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; en la medida que, dentro de las funciones generales establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de la citada constancia, no se facultaban a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión.

**12.** Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2771-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de octubre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 17 y 18), por el cual se requiere a "la administrada" que subsanen dos observaciones concretas: **a)** excluya el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, toda vez que de conformidad con el artículo 48<sup>o</sup>1 de "el Reglamento" no puede realizarse actos de disposición sobre este, para lo cual deberá presentar la documentación técnica de conformidad con especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N.° 006-2014/SBN; **b)** presentar documentos en los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarde correspondencia con el predio materia de su interés; y, **c)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

**13.** Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 17), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "la administrada" en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita

<sup>1</sup> Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



realizada el 13 de octubre de 2017 al no encontrarse presente "la administrada", u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 10 de octubre de 2017. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1, Puerta: metal: -, Fachada: verde); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>2</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 7 de noviembre de 2017.

14. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 20), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.° 1476-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 910-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **CARMEN ZELIDEY ÁLVAREZ MAGALLANES DE MONROY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

#### Regístrese y comuníquese.

POIN° 5218



*María del Pilar Pineda Flores*  
MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>2</sup> 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.

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.\*