



RESOLUCIÓN N° 805-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 347-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PEDRO ANTONIO BALABARCA CABALLERO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 850,00 m² ubicado en el Sector El Hornito, en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash inscrito a favor del Estado en la partida N° 11025860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ancash Zona Registral N° VII Sede Huaraz con CUS N° 81575; 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 24 de abril de 2018 (S.I. N° 15059-2018), Pedro Antonio Balabarca Caballero (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" por la casual d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad de Carlos Tixe Reyes (fojas 3); **2)** copia simple de la partida N° 11025860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz Zona Registral N° VII Sede Huaraz (fojas 4); **3)** memoria descriptiva del 19 de noviembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 6); **4)** plano perimétrico suscrito en noviembre de 2017 por José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 9); **5)** plan conceptual diciembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 10); **6)** plano de zonificación de diciembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 12); **7)** declaración jurada de 2017 (HR-PR) emitido por la Municipalidad Provincial Huarney (fojas 14 al 17); y, **8)** fotografías (fojas 18 al 21)



4. Que, el procedimiento 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 venta 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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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; 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 817-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018 (fojas 22) según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 81575 (fojas 24); y, **ii)** de acuerdo a la Ficha Técnica N° 271-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 25) sobre "el predio" existe ocupación de terceros con actividades destinadas a la crianza de porcino.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, para lo cual emitió el Oficio N° 2048-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2018 (fojas 26), por el cual se requiere a "el administrado" que subsane una observación concreta, presentar nuevos documentos con los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarden correspondencia con "el predio", en la medida que el plan conceptual denominado "Planta Deshidratadora de Carne de Cerdo y Vacuno", constituye un documento privado; la declaración jurada del impuesto predial PR del año 2017 y el recibo del SEDACHIMBOTE S.A (fojas 17), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la declaración jurada del impuesto predial - PR de los años 2004 y 1998 (fojas 15 y 16) cuenta con sello de





RESOLUCIÓN N° 805-2018/SBN-DGPE-SDDI

recepción el 9 de enero de 2018 ante la Municipalidad Provincial de Huarney; por lo que estos documentos no resultan ser idóneos, toda vez que, tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido pagadas ante la autoridad competente; por lo que se ha determinado que resultan insuficientes para demostrar el requisito de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva 006-2014/SBN" concordado con el inciso 135.1¹ del artículo 135° del "TUO de la Ley N° 27444").



11. Que, "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1), sito: en Jr. Belaunde 253 Distrito de Huarney siendo notificado en forma personal el 5 de setiembre de 2018 a "el administrado", quien se identificó con D.N.I. N° 49840631; razón por la cual se tiene por bien notificado (foja 26) de conformidad con el artículo 21.4² del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) días hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el **27 de septiembre de 2018**.

12. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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 Ley N° 27444"), "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".

13. Que, mediante escrito presentado el 28 de setiembre de 2018 (S.I. N° 35761-2018) (fojas 27), **es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede**, "el administrado" pretende subsanar la observación advertida, adjuntando - entre otros - los siguientes documentos: **a)** declaraciones juradas PR de los años 2013 – 2017 (fojas 28 al 35), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney; **b)** comprobantes de pago emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 36); **c)** copia simple del HR – PR del 96 y 97 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 37, 38, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49 y 50); **d)** comprobante de pago emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 39, 42, 45 y 48); **e)** contrato de transferencia de derechos del 6 de 1993; **f)** copias simple del acta de constatación judicial del 11 de abril de 2010 suscrito por la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 54 y 55); y, **g)** certificado de jurisdicción N° 001-2018-MPH-GGT emitido el 27 de setiembre de 2018 por Municipalidad Provincial de Huarney.

¹ Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

² Artículo 21.-

Régimen de la notificación personal

La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



14. Que, en tal sentido, "el administrado" ha presentado documentación con la que pretende subsanar la observación contenida en "el Oficio" fuera de plazo otorgado, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, 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, el Informe Técnico Legal N° 937-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1187-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **PEDRO ANTONIO BALABARCA CABALLERO**, 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.

P.O.I.N° 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES