



RESOLUCIÓN N° 845-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 572-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO DIOSES VILLANUEVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 110 774,00 m², ubicado en el sector Pampas del Carmen, distrito de El Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito parcialmente a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 50111, 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 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 25 de julio de 2017 (S.I. N° 24267-2017), Ricardo Dioses Villanueva (en adelante "el administrado"), peticiona 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, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva de julio de 2017 (fojas 4); **3)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Chincha del 23 de octubre de 2013 (fojas 6); **4)** copia simple del certificado de terreno fuera de la expansión urbana N° 010-2013-DUR/GAT/MPCH emitida por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Chincha del 13 de diciembre de 2013 (fojas 7); **5)** copia legalizada del acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 10 de



julio de 2007 (fojas 9); **6)** copias legalizadas de la Resolución N° 01 emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 10 de julio de 2007, 28 de mayo de 2012, 4 de marzo de 2016, 4 de marzo de 2015 y 3 de enero de 2014 (fojas 10, 14, 17, 21 y 23); **7)** copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 11 de julio de 2007 (fojas 11); **8)** copia legalizada del acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 28 de mayo de 2012 (fojas 13); **9)** copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 29 de mayo de 2012 (fojas 15); **10)** copia legalizada de la actualización de constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 8 de marzo de 2016 y 5 de marzo de 2015 (fojas 18 y 20); **11)** copia legalizada del acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 4 de enero de 2014 (fojas 24); **12)** copia legalizada de la constancia conducción temporal emitida por la Gobernación de El Carmen del 3 de febrero de 2016 y 9 de enero de 2014 (fojas 26 y 28); **13)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Gobernación del Distrito de El Carmen del 6 de enero de 2015 (fojas 27); **14)** copias legalizadas de las boletas de ventas N° 084692, 084693, 85202, 85203, 077686, 077687, 069321, 069286, 86318, 86319, 86320 y 86321 emitidas por la Municipalidad del Distrito de El Carmen del 7 de marzo de 2017, 21 de abril de 2017, 20 de octubre de 2015, 10 de abril de 2014, 9 de abril de 2014, 18 de julio de 2017 (fojas 29, 32, 35, 38, 41, 44, 45, 48 y 51); **15)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuestos (PR y HR) correspondientes a los periodos 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 (fojas 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 52 y 53) **16)** copia legalizada del testimonio de la transferencia de bien inmueble celebrado el 25 de febrero de 2016 (fojas 54); y, **17)** plano perimétrico de julio de 2017 (fojas 57).

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 un predio de titularidad 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 complementé 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, 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".





RESOLUCIÓN N° 845-2018/SBN-DGPE-SDDI

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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 183-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre 2017 (fojas 65), en el que se concluye, entre otros respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** 63 217,61 m² (representa el 70,83 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 50111 (fojas 58); **ii)** 26 035,28 m² (representa el 29,17 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; **iii)** 4 163,76 m² (representa el 4,67 % de “el predio”) atraviesa la servidumbre de paso de la concesión LL. TT. ELECTRO SUR MEDIO S.A. de la empresa Electro Dunas S.A.A.; y, **v)** 5 615,47 m² (representa el 6,29 % de “el predio”) se ve afectado por la línea de transporte de Gas Natural del Gaseoducto Perú LNG.

12. Que, mediante Oficio N° 489-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 marzo del 2018 (fojas 69), se solicita a la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, nos informe si “el predio” se superpone con la servidumbre de paso y la concesión otorgada e indique las restricciones que existan para la aprobación de actos de disposición. Asimismo, mediante Oficio N° 490-2018/SBN-DGPE-SDDI 6 marzo del 2018 (fojas 70), se solicita al Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico, nos informe si “el predio” se superpone con la línea de transporte de gas natural del Gaseoducto Perú LNG e indique las restricciones que existan para la aprobación de actos de disposición, lo cual fue comunicado a “el administrado” en el Oficio N° 536-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 71).

13. Que, mediante Oficio N° 232-2018-INGEMMET/DC del 4 de abril de 2018 (S.I. N° 11643-2018) (fojas 72), el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico, nos informa entre otros, que en “el predio” se encuentra dentro de la concesión minera Cantera San Pablo I de código N° 01-0213-08 y parcialmente con el Gaseoducto Perú LNG, asimismo



informa que no tiene información ni competencia de las restricciones que existen para la aprobación de actos de disposición.

14. Que, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N° 13157-2018) (fojas 77) “el administrado”, reformula su pedido y adjunta entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del testimonio de aclaración de transferencia de bien inmueble celebrado el 26 de febrero de 2018 (fojas 79); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha del 23 de noviembre de 2017 (fojas 83); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de julio de 2017 (fojas 87); **4)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de abril de 2018 (fojas 89); y, **5)** plano de lotización de julio de 2017 (fojas 90).

15. Que en virtud de la información técnica proporcionada por “el administrado”, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 635-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018 (fojas 91), en el que se concluye, entre otros respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** 100 720,06 m² (representa el 90,92 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 50111 (fojas 95); **ii)** 10 052,68 m² (representa el 9,08 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; **iii)** 7 475,04 m² (representa el 6,75 % de “el predio”) atraviesa la concesión LT 220Kv, L.T. Desierto – Independencia (L-2208) otorgada a la empresa REP; **v)** 1 420,35 m² (representa el 1,28 % de “el predio”) con la concesión LT 220Kv., LT La Cantero – Independencia (L-2207) otorgada a la empresa REP; y, **vi)** se advierte de las imágenes de satélite del google earth del año 2009 al 2017, “el predio” se encuentra desocupado.

16. Que, mediante Oficio N° 1419-2018-MEM/DGE el 1 de agosto de 2018 (S.I. N° 28435-2018) (fojas 96), la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, nos informa entre otros, que en “el predio” se ubica dentro del área de concesión definitiva de distribución de energía eléctrica denominada “Chincha” a favor de la empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Sur Medio S.A. – Electro Sur Medio S.A.

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

17.1. Las actas de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo emitida por el Juzgado de Paz El Carmen del 10 y 11 de julio de 2007 (fojas 13 y 15), copia legalizada de la Resolución N° 01 emitida por el Juzgado de Paz El Carmen del 10 de julio de 2007 (fojas 10); si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dichos documentos no es posible establecer su correspondencia con “el predio”, en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos y trocha carróza.

17.2. El acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo emitida por el Juzgado de Paz El Carmen del 28 de mayo de 2012 (fojas 13), copias legalizadas de la Resolución N° 01 emitida por el Juzgado de Paz El Carmen del 28 de mayo de 2012, 4 de marzo de 2016, 4 de marzo de 2015 y 3 de enero de 2014 (fojas 14, 17, 21 y 23), copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por el Juzgado de Paz El Carmen del 29 de mayo de 2012 (fojas 11), copias legalizadas de la actualización de constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de El Carmen del 8 de marzo de 2016 y 5 de marzo de 2015 (fojas 18 y 20), copia legalizada del acta de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen del 4 de enero de 2014 (fojas 24), copias legalizadas de las





RESOLUCIÓN N° 845-2018/SBN-DGPE-SDDI

boletas de ventas N° 084692, 084693, 85202, 85203, 077686, 077687, 069321, 0000057, 069286, 86318, 86319, 86320 y 86321 emitida por la Municipalidad Distrital de El Carmen cancelados el 7 de marzo de 2017, 21 de abril de 2017, 20 de octubre de 2015, 10 de abril de 2014, 9 de abril de 2014, 18 de julio de 2017 (fojas 29, 32, 35, 38, 41, 44, 45, 48 y 51), copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuestos (PR y HR) correspondientes a los periodos 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 sin fecha de emisión ni cancelación (fojas 30 al 53) y el testimonio de transferencia y aclaración de bien inmuebles celebrados el 25 de febrero de 2016 y 26 de febrero de 2018 correspondientemente (fojas 54 y 79), ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con la formalidad establecida para la presente causal.

17.3. Las constancias de conducción temporal emitidas por el Gobernador de El Carmen del 3 de febrero de 2016 y 9 de enero de 2014 (fojas 26 y 28), y la copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Gobernado de El Carmen del 6 de enero de 2015 (fojas 27); no es un documento idóneo para acreditar la posesión; por cuanto, 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, no se facultaba a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión, y han sido emitidas por posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

18. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada" mediante el Oficio N° 2026-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 102), requiriéndole la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 10 052,68 m² (representa el 9,08 % de "el predio") por cuanto no cuenta con inscripción a favor del Estado; **ii)** presentar nueva documentación que acredite la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos j) del numeral 6.2. de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, **ii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

19. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 28 de agosto de 2018 (fojas 102), en las instalaciones de esta Superintendencia a "el administrado", de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más



el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 21 de septiembre de 2018.**

20. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 104) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1233-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0991-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO DIOSES VILLANUEVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.IN. 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