

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 847-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 506-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **KATHERINE LIZBETH ZORRILLA RIEGA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 850,00 m², ubicada en el Sector La Pocita en el distrito de y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrita a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 95758, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 16 de junio de 2016 (S.I. N° 16002-2016), Katherine Lizbeth Zorrilla Riega (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: i) copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial respecto de “el predio” emitida el 24 de marzo de 2010 por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarney (fojas 2); ii) copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 03 de mayo de 2016 por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 4); iii) copia legalizada de la partida registral N° 11027113 emitida el 03 de mayo de 2016 por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz



(fojas 5); iv) copia legalizada de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 22 de marzo de 2016 por el Ingeniero Civil Alexander Cornejo Quiroz (fojas 7); y, v) copia legalizada del plano perimétrico respecto de “el predio” emitido por el Ingeniero Civil Alexander Cornejo Quiroz (fojas 9).



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 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 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) 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 “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, el numeral 1) del artículo 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 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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 1638-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10) y Plano de Diagnóstico N° 3689-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 13), ambos del 31 de octubre de 2016, según el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

(...)

RESOLUCIÓN N° 847-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 El predio de 850,00 m², ubicado en el Balneario Municipal de Tuquillo, distrito y Provincia de Huarmey, departamento de Ancash, se encuentra dentro del ámbito del predio denominado "**PARCELA 02-A**", identificado con **CUS N° 95758**, inscrito a favor del **Estado Peruano representado por la SBN** en la Partida N° **11027482** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII. Sede Huaraz.

(...)

4.4 "El predio" **no** se encuentra dentro de la Zona de Expansión Urbana, por lo que se infiere que corresponde a un terreno eriazos, de acuerdo al Plano de Zonificación de la Provincia de Huarmey del Plan de Desarrollo Urbano 2014 -2024 de la ciudad de Huarmey, aprobado por Ordenanza N° 008-2015-MPH del 18/05/2015, publicado el 30/06/2015.

(...)"

12. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11027482 (fojas 17).

13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 2451-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio") requerimos a "la administrada" lo siguiente (fojas 14):

"(...)

De la revisión de la documentación presentada, de acuerdo a la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, con la cual sustenta su solicitud de venta directa, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Por otro lado, es preciso señale el uso que le viene dado a "el predio", toda vez que en virtud de la causal invocada se debe de verificar que existe compatibilidad con la zonificación establecida.

Por último, se le informa que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga un plazo de quince **(15) días hábiles**, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

14. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de "la Administrada", que son: i) acreditar la compatibilidad de la zonificación de "el predio", si la hubiere, adjuntando para ello el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente teniendo en cuenta que debe guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, ii) señalar el uso que le viene dando a "el predio", a fin de verificar si existe compatibilidad con la zonificación de "el predio", de ser el caso.



15. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 7 de noviembre de 2016, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, (fojas 15), razón por la cual “la administrada” 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 1 de diciembre de 2016.

16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 23) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto, declararse inadmisibles sus solicitudes 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 dicha solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 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; y el Informe Técnico Legal N° 1000-2016-SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **KATHERINE LIZBETH ZORRILLA RIEGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



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

¹ Artículo 21.-Regimen de 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."