



RESOLUCIÓN N° 1102-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 847-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILFREDO MARIO GUEVARA OCSAS** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90 510,00 m², ubicada en la zona denominada Lomas de Antibal, distrito y provincia del Casma, departamento de Ancash, dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11006068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma; 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 13 de octubre de 2017 (S.I. N° 35874-2017) Wilfredo Mario Guevara Ocsas (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Luis Orlando Mamani Chura, de noviembre de 2015 (foja 5); **c)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 091-2014-GGUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Casma, el 22 de abril de 2014 (foja 9); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral VII Sede Huaraz - SUNARP, el 9 de diciembre de 2013

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(foja 11); **e**) recibos de pago y declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) de los años 2008 al 2017, emitidos por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel, con sello de recepción y cancelación del 29 de mayo de 2014, 2 de marzo de 2015, 27 de mayo de 2016 y 1 de setiembre de 2017 (foja 12); **f**) testimonio de la escritura pública de transferencia de posesión otorgada por Pedro Pablo Huanca Ramírez a su favor, el 25 de julio de 2013 (foja 42); **g**) copia certificada de la diligencia de inspección judicial emitida por el Juzgado Mixto en lo Civil de Casma actuado en el proceso de Prueba Anticipada, el 14 de abril de 2015 (foja 46); **h**) copia certificada de la Constancia de Posesión de Predios emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Casma – Corte Superior de Justicia del Santa, en setiembre de 2008 (foja 49); **i**) copia certificada del Certificado de Ubicación de Predio fuera de Área Urbana N° 001-2015-GGUR-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Casma, el 2 de junio de 2015 (foja 51); **j**) declaraciones juradas con firmas legalizadas certificadas suscrita por varias personas naturales (foja 52); y, **k**) plano perimétrico y de ubicación de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Luis Orlando Mamani Chura (foja 56).



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 manera excepcional, de compraventa 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 setiembre de 2014 (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 dominio privado 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 complemente 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, 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, 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”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 1102-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 275-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril del 2018 (foja 58) en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente dentro del predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11006068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (foja 67); **ii)** no existe plano de zonificación de Ancash, sin embargo del Certificado de Ubicación de Predio fuera de Área Urbana presentada por “el administrado” (foja 51) “el predio” constituye terreno eriazos.

11. Que, de la revisión de la documentación presentada por “el administrado” con la cual pretende acreditar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1700-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018, en adelante “el Oficio” (foja 17) según el cual se informó a “el administrado” que los recibos de impuestos prediales han sido cancelados en el 2014, 2015, 2016 y 2017 (foja 12 y siguientes); y, la fecha de escritura de la transferencia de posesión a su favor es del 25 de julio de 2013 (foja 42); por lo que no acreditan el cumplimiento de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 ; por tanto, se le requirió acreditar documentariamente la posesión requerida, de acuerdo a lo regulado en el numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele para ello, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, contabilizados desde la notificación de “el Oficio”.

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 1 de agosto de 2018, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Lisset Carbajal Ñahuas, quien se identificó como trabajadora, con D.N.I. N° 70844820; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley 27444² (en adelante “TUO de la LPAG”), “el administrado” ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo otorgado venció el 23 de agosto de 2018.

13. Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31031-2018) (foja 64) es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado”, señala que respecto a los documentos que acreditan su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, está acreditado con la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Casma de setiembre de 2008 (foja 46) y que obra inserta a la Escritura Pública de la Transferencia de Posesión del predio ubicado en Las Lomas de Antibal, del 25 de julio de 2013 (foja 45); adjuntando para ello, declaración jurada de autenticidad del referido documento (foja 66).

14. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución; en ese sentido, se observa que “el administrado” señala haber cumplido con acreditar el ejercicio de posesión en “el predio” con la presentación de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Casma de setiembre de 2008 (foja 46). Al respecto debemos señalar que el referido

² 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

documento fue evaluada por esta Subdirección mediante Resolución N° 817-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2015 (foja 73), según la cual dicha constancia no resultaba suficiente para acreditar el ejercicio de posesión, pronunciamiento que fue confirmado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal mediante Resolución N° 014-2016/SBN-DGPE del 1 de febrero de 2016 (foja 76). En consecuencia, se ha determinado, que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la observación advertida mediante “el Oficio”.

15. Que, es conveniente precisar que ante el incumplimiento de la observación contenida en “el Oficio”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud 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 la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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 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; el Informe de Brigada N° 1527-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1286-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WILFREDO MARIO GUEVARA OCSAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



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