



RESOLUCIÓN N°

274-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 056-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **HUGO MARCIAL ALVARADO RICARDI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 80 008,28 m², ubicado en el Paraje Gramadal, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11026272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede - Huaraz, con Registro CUS N° 87930, 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 1 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26547-2014), Hugo Marcial Alvarado Ricaldi (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos (fojas 36): **a)** Copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 37); **b)** copia simple de la Resolución N° 116-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2013 (fojas 38 y 39); **c)** copia simple de la Partida Registral N° 11026272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, correspondiente a "el predio" (fojas 40 y 41); **d)** copia simple de la solicitud del 13 de octubre de 2011 presentada por "el administrado" ante esta Subdirección (fojas 42 y 43); **e)** copia simple del Oficio N° 11295-



2011/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2011 (fojas 45); **f**) copia simple del escrito del 21 de diciembre de 2011 presentada por "el administrado" ante esta Subdirección (fojas 46), y; **g**) copia simple del Oficio N° 13239-2011/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2011 (fojas 47).

4. Que, es conveniente precisar como antecedente que "el administrado" mediante escrito presentado el 13 de octubre de 2011 (S.I. N° 17396-2011) solicitó la venta directa de "el predio" (fojas 1); pedido que fue atendido a través del Oficio N° 11295-2011/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2011, informándole que su solicitud se evaluaría una vez culminada el trámite de primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado (fojas 45). Asimismo, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2011 (S.I. N° 21233-2011) solicitó anexar a su solicitud, la memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación de "el predio" (fojas 25); pedido que fue igualmente atendido mediante Oficio 13239-2011/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2011, reiterándole que su solicitud de venta directa se evaluaría una vez culminada el trámite de primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado (fojas 47).

5. 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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. 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".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del**





RESOLUCIÓN N°

274-2016/SBN-DGPE-SDDI

Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 238-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2015 (fojas 48). Por el cual, se concluyó lo siguiente:

“(...)

- 4.1 Visualizado gráficamente “el Predio” se encuentra comprendido totalmente en el predio inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 11026272 del Registro de Predios de Casma, Oficina Registral de Huaraz y anotado en el SINABIP CUS N° 87930.

(...)”.

13. Que, en virtud a la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”, mediante el Oficio N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2015 (fojas 50), requiriéndosele lo siguiente:

“(...)

De acuerdo a lo expuesto, de la revisión de los documentos presentado se ha observado que no ha señalado la causal mediante al cual solicita la venta directa, en tal sentido, deberá enmarcar su solicitud a una de las causales establecidas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹, adjuntando los documentos probatorios señalados en el artículo 6.2) de la Directiva:

“ (...)

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:

- Quando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.
- 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 indubitadamente 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.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o, en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados en casos especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.



- h) Para el supuesto de venta directa sustentado en el literal a), la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
- i) Para el caso de la venta directa sustentado en el literal b), copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.
En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
- j) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
- j.1) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
 - j.2) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
 - j.3) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del acta de inspección judicial del predio
 - j.4) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - j.5) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de su predecesores.
 - j.6) En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, se agua y desagüe o energía eléctrica u otro obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
- Adicionalmente, el solicitante 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.
- k) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
- l) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal e) del artículo 77° del Reglamento, Copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)"

14. Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el considerando precedente fue notificado el 12 de febrero de 2015 a “el administrado” en el domicilio consignado en su solicitud (Jirón Las Arcillas N° 2667, Urb. San Carlos, distrito de San Juan de Lurigancho); siendo recibido por Ángel Cochadui Gutiérrez, quien se identificó con el DNI N° 41387828 y señaló ser encargado del domicilio; razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444 (fojas 50).

15. Que, asimismo, mediante Oficio N° 464-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2015, esta Subdirección cumplió con informar a “el administrado” que, por **error material** contenido en el Oficio N° 294-2015/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”), se consignó que tiene quince (15) días hábiles más el término de la distancia de cinco (5) días, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de dicho oficio, para que subsane las observaciones advertidas, **debiendo decir** que tiene el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud

² Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

21.4 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.



RESOLUCIÓN N°

274-2016/SBN-DGPE-SDDI

y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho de volver a presentar su solicitud (fojas 52).

16. Que, cabe precisar que, el Oficio N° 464-2015/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 4 de marzo de 2015 a “el administrado”; de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444 (fojas 52); por lo que, el plazo de 15 días hábiles más 01 día hábil por el término de la distancia otorgado a “el administrado” mediante “el Oficio” venció el 6 de marzo de 2015.

17. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario - SID, por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. 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; el Informe Técnico Legal N° 0315-2016-SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUGO MARCIAL ALVARADO RICARDI**; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, 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