



## **RESOLUCIÓN N° 681-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 330-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 93 009,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector de Miramar, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash; 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 18 de mayo de 2015 (S.I. N° 11382-2015) Elizabeth Lola Sanchez Minaya (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>1</sup> (foja 1). Para tal efecto adjuntan, 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 verificador común Alexander Cornejo Quiroz, del 10 de diciembre de 2014 (foja 5); **c)** plano perimétrico suscrito por el verificador común Alexander Cornejo Quiroz, del 10 de diciembre de 2014 (foja 7); **d)** copia simple del

<sup>1</sup> **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.



Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 4 de marzo de 2015 (foja 8); **e)** copia autenticada del Acta de Constatación Judicial, suscrito por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey, el 28 de mayo de 2014 (foja 9); **f)** imágenes fotográficas (foja 14); **g)** copia autenticada del Certificado de Posesión, emitido por la Prefectura del Departamento de Ancash, el 18 de agosto de 2004 (foja 20); y, **h)** copia autenticada del Acta de Constatación Judicial, suscrito por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa, el 28 de mayo de 2009 (foja 21).

**4.** Que, asimismo mediante escrito presentado el 1 de abril de 2019 (S.I. N° 07855-2016) (foja 26) "la administrada", adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Carta N° 111-2016-MPH/GGT, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 22 de marzo de 2016 (foja 27), **b)** copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial del año 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, con sello de cancelación del 22 de marzo de 2016 (foja 28); **c)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PR) del año 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (foja 29); **d)** copia simple de la Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos N° 008-2015-MPH-GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 11 de setiembre de 2015 (foja 31); **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 437-2015-MPH/GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 1 de setiembre de 2015 (foja 32); **f)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 4 de marzo de 2015 (foja 34); **g)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, el 10 de diciembre de 2014 (foja 35); **h)** copia simple del Acta de Constatación Judicial, suscrito por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey, el 28 de mayo de 2014 (foja 39); **i)** imágenes fotográficas (foja 44); **j)** copia autenticada del Acta de Constatación Judicial, suscrito por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa, el 28 de mayo de 2009 (foja 50); **k)** copia del Certificado de Posesión, emitido por la Prefectura del Departamento de Ancash, el 18 de agosto de 2004 (foja 53); **l)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Juan Robles Cotillo, de octubre de 2014 (foja 54); y, **m)** plano de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Juan Robles Cotillo, del 10 de diciembre de 2014 (foja 57).

**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 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").

**6.** 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".

**7.** 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 la "Directiva N° 006-2014/SBN".

**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





## **RESOLUCIÓN N° 681-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 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.



**11.** Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Brigada N° 941-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2015 (foja 24) actualizado mediante Informe de Brigada N° 1317-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2016 (foja 59) en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone en un área de 92 417,41 m<sup>2</sup> (99.36%) dentro del ámbito de mayor extensión denominada Área remanente A, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma (foja 62); y, el área restante de 591,59 m<sup>2</sup> (0.64%) sobre ámbito que no se encuentra graficado como propiedad del Estado; y, **ii)** de la información presentada por “la administrada” e imágenes de Google Earth y la Carta N° 111-2016-MPH/GGT del 22 de marzo de 2016 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, “el predio” solo estaría ocupado parcialmente aproximadamente 15,00 m<sup>2</sup> (0.01%) por una vivienda de estera de material precario, y el área restante (99.00%) donde no se ejerce ninguna actividad.



**12.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales “la administrada” pretende acreditar la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, en cumplimiento de lo regulado para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto, se observó lo siguiente: **i)** la copia del certificado de posesión emitido suscrito por el Teniente Gobernador Cercado – Huarmey, del 18 de agosto de 2004 (foja 20) respecto de un área de 98 245,3114 m<sup>2</sup>, la cual difiere con el área materia de solicitud; y asimismo, cabe señalar que de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establece que corresponda a estas las facultades para otorgar constancias o certificados de posesión; y, **ii)** la copia del acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa del 28 de mayo de 2009 (foja 21) respecto del cual no se ha podido determinar que corresponda a “el predio”.

13. Que, por lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2879-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (foja 76) (en adelante “el Oficio”) a efectos de requerir a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa excluyendo el área que representa el 0.64% de “el predio” que recae sobre área sin inscripción registral a favor del Estado, la cual no puede ser materia de evaluación por esta Subdirección, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; y, **ii)** acreditar la posesión que señala ejercer sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de documentación probatoria; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 1 de diciembre de 2016 (foja 76), en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, razón por la cual “la administrada” ha sido 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 23 de diciembre de 2016.

15. Que, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35315-2016) (foja 78) es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada”, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación y perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna del 30 de noviembre de 2016 (foja 79); **ii)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, el 30 de noviembre de 2016 (foja 80); **iii)** copia simple del Certificado de Posesión emitido suscrito por el Teniente Gobernador Cercado – Huarmey, del 18 de agosto de 2004 (foja 83); **iv)** copia simple del acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa del 28 de mayo de 2009 (foja 85); **v)** copia simple del acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de la Corte Superior de Justicia del Santa del 28 de mayo de 2014 (foja 89); **vi)** copia de imágenes fotográficas (foja 94); **vii)** copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial de los años 2004 al 2010, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, con sello de cancelación el 6 de diciembre de 2016 (foja 101); **viii)** copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial de los años 2013 al 2015, con sello de cancelación del año 2016 (foja 103); **ix)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PR) del año 2016 emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (foja 106); **x)** copia de la Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos N° 008-2015-PMH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 11 de setiembre de 2015 (foja 108); **xi)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 437-2015MPH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 11 de setiembre de 2015 (foja 109); y, **xii)** documentación técnica de “el predio” y archivo digital (foja 112).

16. Que, respecto de la información presentada, esta Subdirección mediante Oficio N° 282-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (foja 116) y Oficio N° 1593-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017 (foja 117), requirió a la Municipalidad Provincial de Huarmey, aclare sobre la emisión de dos (2) documentos discordantes entre sí, siendo estos los siguientes: **i)** Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos N° 008-2015-MPH-GGT del 11 de setiembre de 2015 (foja 31) y (foja 108) suscrito por el mismo funcionario, pero que ha sido emitido por áreas distintas (93 0090 m<sup>2</sup> y 92 476,77 m<sup>2</sup>); y, **ii)** Resolución Gerencial N° 437-2015-MPH/GGT del 11 de setiembre de 2015 (foja 32) y (foja 109) suscrito por el mismo funcionario pero que también ha sido emitido por áreas distintas (93 009,00 m<sup>2</sup> y 92 476,77 m<sup>2</sup>). Cabe señalar que la información requerida fue puesta en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 1721-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (foja 118).

<sup>2</sup> 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

## **RESOLUCIÓN N° 681-2018/SBN-DGPE-SDDI**

17. Que, sin perjuicio de la información solicitada descrita en el considerando precedente, y en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

### **17.1 Respecto a la primera observación**

“La administrada” presentó documentación técnica, por lo que luego de la revisión de la misma se elaboró el Informe Preliminar N° 855-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2018 (foja 125) mediante el cual se determinó que “el predio” se encuentra superpuesto de la siguiente manera: **i)** en un área de 92 413,11 m<sup>2</sup> dentro del ámbito de mayor extensión denominada Área remanente A, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma (foja 62 y 127); y, **ii)** en un área de 4.28 m<sup>2</sup> en ámbito que no se encuentra graficado como propiedad del Estado.

En ese sentido, se ha determinado que “la administrada” no ha cumplido con excluir el área que no es de propiedad del Estado.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

### **17.2 Respecto a la segunda observación**

“La administrada” presentó los documentos descritos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, respecto de los cuales corresponde pronunciarse según el siguiente detalle:

- i)** Copia simple del Certificado de Posesión emitido suscrito por el Teniente Gobernador Cercado – Huarmey, del 18 de agosto de 2004 (foja 83) y la copia simple del acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa del 28 de mayo de 2009 (foja 85), documentos sobre los cuales esta Subdirección ya se ha pronunciado en “el Oficio”, desvirtuando que sean documentos idóneos para acreditar la posesión.
- ii)** Copia simple del acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de la Corte Superior de Justicia del Santa del 28 de mayo de 2014 (foja 89); copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial de los años 2013 al 2015, con sello de cancelación del año 2016 (foja 103); copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PR) del año 2016 emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (foja 106); copia de la Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos N° 008-2015-PMH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 11 de setiembre de 2015 (foja 108); copia simple de la Resolución Gerencial N° 437-2015MPH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, el 11 de setiembre de 2015 (foja 109), documentos emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumplen con lo requerido para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada.



- iii) Copia simple del recibo de pago por concepto de impuesto predial de los años 2004 al 2010, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey, con sello de cancelación el 6 de diciembre de 2016 (foja 101) respecto a ello el numeral j.1 del numeral 6.2 de “la Directiva” prescribe lo siguiente: “(...) Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente”; por lo que los referidos documentos no acreditan el ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.



En ese sentido, de acuerdo a lo expuesto se ha determinado que documentación presentada no acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

18. Que, es conveniente precisar que ante el incumplimiento de las observaciones contenidas 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.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Oficio N° 118-2018-MPH/GM presentado el 15 de mayo de 2018 (S.I. N° 17663-2018) (foja 119) la Municipalidad Provincial de Huarmey remite copia fedateada del Informe N° 451-2018-MPH/GGT emitido por la Gerencia de Gestión Territorial, el 8 de mayo de 2018 (foja 120) con el cual se informa que de la revisión del acervo documentario se ubicó la Rectificación Posesoria en Terrenos Eriazos N° 008-2015-MPH/GGT emitido a favor de “la administrada” respecto del área de 9,30009 hectáreas, aprobado con Resolución Gerencial N° 437-2015-MPH/GGT del 11 de setiembre de 2015 (foja 123), información que no varía el pronunciamiento señalado en la presente resolución, toda vez que el referido documento como ya se ha comentado ha sido emitido con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, lo cual no acredita el cumplimiento de la causal de venta directa invocada.



20. 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° 1010-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 803-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 681-2018/SBN-DGPE-SDDI

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando vigésimo de la presente Resolución.



**TERCERO.-** 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